

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování majetku v České republice
Evaluation of Property in the Czech Republic

Student:	Bc. Kamila Janošová
Vedoucí diplomové práce :	Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2014

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Kamila Janošová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Oceňování majetku v České republice**
Evaluation of Property in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Metody oceňování nemovitého majetku
3. Ocenění vybrané nemovitosti ve veřejném vlastnictví
4. Komparace použitých přístupů a vyhodnocení jejich výsledků
6. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a doplněné vyd. Praha: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing. 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 25.04.2014

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry

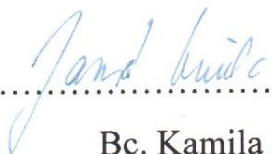


prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení o samostatném vypracování diplomové práce.

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne: 25. dubna 2014


.....
Bc. Kamila Janošová

Obsah

1	Úvod	5
2	Metody oceňování majetku	7
2.1	Nákladový přístup	10
2.2	Výnosový přístup	12
2.3	Porovnávací přístup	13
2.4	Administrativní oceňování.....	14
2.4.1	Legislativní východiska	14
2.4.2	Oceňování pozemků	17
2.4.3	Nákladový způsob.....	19
2.4.4	Výnosový způsob.....	21
2.4.5	Kombinace nákladového a výnosového způsobu	21
2.4.6	Porovnávací způsob	22
2.5	Tržní oceňování.....	23
2.5.1	Tržní ocenění nákladovým způsobem	25
2.5.2	Tržní ocenění výnosovým způsobem	27
2.5.3	Tržní ocenění porovnávací (komparativní) metodou.....	29
3	Ocenění vybrané nemovitosti ve veřejném vlastnictví.....	30
3.1	Nález.....	31
3.2	Popis oceňované nemovitosti	32
3.3	Administrativní ocenění souboru nemovitostí	33
3.3.1	Ocenění budovy kombinací nákladového a výnosového způsobu	33
3.3.2	Ocenění pozemků	36
3.3.3	Rekapitulace výsledků administrativního ocenění	38
3.4	Tržní ocenění souboru nemovitostí	39
3.4.1	Ocenění budovy porovnávací metodou	39
3.4.2	Ocenění pozemku porovnávací metodou.....	42
4	Komparace použitých přístupů a vyhodnocení jejich výsledků	45

4.1	Srovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění	46
4.2	Alternativa financování rekonstrukce objektu	49
5	Závěr	52
	Seznam použité literatury	
	Seznam zkratk	
	Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
	Seznam příloh	
	Jednotlivé přílohy	

1 Úvod

Trh nemovitostí, jehož znalost je základním předpokladem při oceňování nemovitostí, stejně jako jiné ekonomické systémy, lze rozdělit na subjekty a objekty trhu, které se trhu účastní a na vzájemné vazby mezi nimi. Objektem jsou nemovitosti, resp. vlastnické právo k nim, které je jedno z nejdůležitějších, majetkových práv a je chráněno ústavně, Listinou základních práv a svobod. Subjekty na trhu nemovitostí jsou vlastníci nemovitostí, kteří chtějí prodat a kupující, kteří mají zájem nemovitost vlastnit. Dalšími subjekty a objekty jsou nájemce a pronajímatel. Zprostředkovatelskou úlohu na trhu s nemovitostmi představují realitní makléři, kteří soustředí nabídku a poptávku nemovitostí v daném čase a na daném místě. Dalším subjektem je také stát, který ovlivňuje trh s nemovitostmi např. daňovým systémem, legislativou. Oceňování nemovitostí řadíme mezi odbornou činnost, která se provádí za účelem zjištění hodnoty nemovitostí. Je to činnost vyžadující vysokou odbornost znalce, který by měl umět zhodnotit nemovitou věc z pohledu jejích skutečných užitných, technických a právních vlastností.

Diplomová práce byla zadána na téma metody oceňování majetku v České republice.

Cílem této práce bude ukázat teoretická východiska jednotlivých postupů oceňování nemovitých věcí v ČR a dále na příkladu ocenění vybraného souboru nemovitých věcí, aplikovat a zhodnotit vybrané metody administrativního a tržního ocenění. Provést zhodnocení výsledků jednotlivých metod a na základě zjištěných faktů určit nejvhodnější metodu ocenění, která odráží skutečný stav na současném trhu s nemovitostmi, reflektující na ekonomickou situaci v ČR. Nedílnou součástí práce bude navržení alternativy na zajištění finanční podpory pro budoucí možnou rekonstrukci objektu v souvislosti s možností změny účelu objektu s možností využití programů vyhlášených MMR ČR, prodejem části pozemku a úvěrového financování.

Součástí diplomové práce bude ověřit hypotézu, která zní: *„postupy stanovené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., neodráží stav na trhu s nemovitostmi, stav ekonomiky v ČR a ekonomickou situaci obyvatelstva ČR. „ Budova je v současné době určena k pronájmu a je před rekonstrukcí. Vzhledem k umístění a stavu budovy se nepředpokládá tržní hodnota vyšší než administrativní. Další hypotéza, která bude v práci ověřována, je hypotéza č. 2, která zní: „tržní hodnota pozemku bude vyšší než hodnota zjištěná administrativním způsobem.“* V současné době je trend vlastní výstavby mimo oblast městských aglomerací, s možností dojíždění za prací.

Pro zpracování práce bude použita metoda porovnání (komparace), která zhodnotí a porovná zjištěnou administrativní a tržní hodnotu oceňovaného souboru nemovitostí. Nedílnou součástí analýzy budou standardní metody statistické analýzy k provedení jednotlivých výpočtů.

První kapitolou je úvod, ve kterém je uveden cíl práce a stanovení hypotéz. Jsou zde uvedeny metody, které budou v práci použity a materiály ze kterých se bude při zpracování daného tématu vycházet.

Druhá kapitola bude zaměřená teoretickým směrem. V první části této kapitoly bude popsáno kdo a za jakým účelem může být zadavatelem znaleckého posudku, jaká legislativa se váže k ocenění. Dále se kapitola bude teoreticky týkat oceňovacích postupů, metod a principů jednotlivých metod. U administrativního ocenění bude uvedena vazba na platnou legislativu.

Ve třetí kapitole bude na praktickém příkladu ocenění souboru vybraných nemovitostí ve veřejném vlastnictví aplikováno administrativní a tržní ocenění nemovitostí. Bude uplatněna administrativní metoda oceňování a kombinace nákladového a výnosového způsobu pro budovu. Na základě oceňovací vyhlášky bude pozemek oceněn jako jednotný funkční celek spolu s budovou. Pro ocenění tržní metodou bude použita metoda přímého porovnání pro budovu a pozemek. Pro porovnání bude vybrán vzorek z inzertní nabídky realitních kanceláří, podle podobností s místem a účelem užití.

Ve čtvrté kapitole bude provedeno celkové zhodnocení a porovnání administrativního a tržního ocenění. Bude ověřeno, zda hypotézy, které byly stanoveny, souhlasí s výsledky a bude navržena možnost zajištění finančního krytí rekonstrukce objektu formou úvěru, prodeje části pozemku a použitím dotace z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

V závěru proběhne zhodnocení celé práce, zda byl dodržen vytýčený cíl a bude odpovězeno na stanovené hypotézy.

Pro vypracování práce se bude vycházet z platné legislativy týkající se oceňování, tuzemské literatury a internetových zdrojů, dále z osobní prohlídky vybraného souboru nemovitých věcí, historických pramenů a podkladů od vlastníka.

2 Metody oceňování majetku

„Oceňování je postup, jímž se získává cena nebo hodnota majetku. Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění. Obecně je postup ocenění zcela svobodný, až na omezení, která jsou diktována účelem, nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případně další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou.“¹

Oceňováním majetku rozumíme činnost směřující k zjištění (resp. stanovení) hodnoty (ceny) daného objektu, stavby popř. pozemku. Zjištěná hodnota dále slouží k potřebám fyzických, popř. právnických osob v případě prodeje, koupě nemovitého majetku, popř. vypořádání v dědickém řízení. Tento pojem je v literatuře uváděn jako: *„činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžitý ekvivalent.“*

Vývoj oceňování v České republice je postaven na dvou rozdílných principech. Nejznámějším a také historicky delším, je oceňování na základě tzv. **cenových předpisů**, tzn. podle platné oceňovací vyhlášky. Výsledkem tohoto postupu je **cena zjištěná**. Po tzv. sametové revoluci došlo k přechodu na tržní hospodářství a to sebou neslo oživení volného trhu s byty. Tato skutečnost vyvolala potřebu ocenění postaveného na tržních principech, jehož výsledkem je **tržní hodnota** (tzn. cena obvyklá nebo cena v místě a čase obvyklá). Tržní hodnota nejde na rozdíl od ceny zjištěné, přesně stanovit či zjistit, lze ji jen na základě zjištěných skutečností odhadnout.²

Základem každého ocenění musí být **zadání**, ze kterého jednoznačně vyplývá **za jakým účelem** (zástava pro úvěr nebo hypotéku, navýšení nebo dělení majetku, koupě a prodej, stanovení výše nájmu, pojištění), popř. z jakého právního předpisu zadání vyplývá, jaká je specifikace požadavku ze strany zadavatele. Zadání musí být jasné a konkrétní.³ S požadavkem na ocenění majetku je možné se v běžném životě setkat velmi často.

Zadavatelem znaleckého posudku může být:

- **běžný občan** – prodej majetku, darování, převod, výpočet daní, soudní jednání (SJM, rozvod, zahájení podnikatelské činnosti, ekonomický úpadek jednoho z manželů,

¹KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.*. 1 vyd. Praha: ABF a.s., 1998, 232 s. ISBN 80-86165-11-6.

² ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK., 1996. 174s. ISBN 80-902109-0-2.

³KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.* .1 vyd.. Praha: ABF a.s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.

vypořádání mezi manželi), ocenění akcií, uzavírání pojistných smluv, ručení za úvěr, nepeněžitě vklady, notářské jednání (dědictví),

- **podnikatel** – při zahájení podnikatelské činnosti, v souvislosti s obchodním podílem, pro účely daňového řízení,
- **právnícká osoba** – vnitřní transakce týkající společnosti,
- **stát** – úřady (požadavky vychází ze stejných důvodů jako u právnických osob a občanů) z důvodu transparentnosti při nakládání s veřejnými zdroji, policejní orgány (pro vlastní vnitřní potřebu při prodeji majetku, vyšetřování trestné činnosti, hospodářské trestné činnosti), soudy (občansko-právní spory, obchodně-právní spory, obchodně-právní agenda, trestní věci, insolvenční řízení).⁴

Pro vlastní potřebu si může odhady vypracovávat kdokoli, kdo k této činnosti má potřebné informace a znalosti. Většinou se jedná o banky a pojišťovny, které si znalecké posudky vypracovávají sami, svými proškolenými pracovníky. Pokud má být odhad správný a použitelný k jednání s třetími osobami, je nutné jeho vypracování zadat oprávněným subjektům- **odhadcům, znalcům popř. oslovit znalecký ústav.**

Potřeba **ocenění majetku** se může týkat například:

- **určení daňového základu** – vycházíme z ceny obvyklé, výpočet se řídí ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dále předpisem č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí,
- **dědictví** - i když legislativní úpravou dědictví nepodléhá zdanění, je nutné určit tržní hodnotu majetku pro účely spravedlivého dělení mezi dědici, odměnu notáře,
- **uzavírání pojistných smluv** – nastavení správné pojistné částky vyžaduje kvalifikovaný odhad nákladové hodnoty majetku, aby v případě pojistného plnění z pojištění, byla pojištěnému vyplacená adekvátní hodnota pojištěného majetku, odhad provádí pracovní pojišťovny ve spolupráci s klientem,
- **úvěrové řízení** – ocenění vyžadují banky za účelem zjištění hodnoty majetku potencionálního dlužníka, popř. k posouzení jeho majetkové situace a bonity, odhady provádí pracovníci banky, popř. najatí znalci a odhadci,

⁴HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. DonauMedia s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

- **majetkové transakce ve společnosti** – ocenění se týká převodu obchodního podílu mezi společníky, transformace společnosti, převody majetku mezi spřízněnými společnostmi, zvyšování kapitálu ve společnosti,
- **stanovení výše újmy a škody** – ocenění majetku popř. jiné hodnoty v případě vzniku škody v důsledku trestné činnosti, pojistné události,
- **vypořádání společného jmění manželů** – z důvodu rozdělení majetku v případech, kdy mezi stranami nedojde k dohodě provést objektivní ocenění majetku,
- **insolvenční řízení** – v případě ekonomického úpadku občana nebo společnosti je jedním z řešení provedení ocenění majetku za účelem zpeněžení a vypořádání úpadcových dluhů.⁵

Výše uvedený výčet není konečný a potřeba ocenění, ať již dobrovolného, nebo ze zákona přibývá. Výsledkem ocenění je **znalecký posudek**.

Cílem ocenění nemovitostí je určení **ceny zjištěné**, popř. **stanovení ceny obvyklé** (odhad tržní hodnoty), ať již zastupováním funkce trhu nebo administrativním určením. Vždy je nutné použití správné **oceňovací metody** tak, aby se jednalo o kvalifikovaný odhad znalcem v souladu se znaleckým úkonem a účelem odhadu.

V procesu oceňování nemovitosti jsou využívány **tři hlavní metody** ocenění:

- nákladový způsob ocenění.
- výnosový způsob ocenění,
- porovnávací (komparativní) způsob ocenění.⁶

Každý z výše uvedených způsobů má svůj postup a svůj výpočet, každá z metod je také ovlivňována různými faktory, které více či méně ovlivňují hodnotu oceňované nemovitosti. Jednotlivé metody mohou být použity dvěma způsoby, které se odvíjí od toho, zda chceme zjistit cenu administrativní nebo cenu obvyklou. V případě, že zjišťujeme **cenu administrativní**, postupujeme podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, respektive podle provádějící vyhlášky 441/2013 Sb.. V tomto případě legislativa přesně určuje jako metodu ocenění má znalec zvolit, jedná se tedy o **ocenění administrativní**. V případě, že má znalec za úkol zjistit **cenu obvyklou**, jedná se o **tržní ocenění** a do jisté míry, znalec nemusí postupovat podle zákona.

⁵HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. DonauMedia s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7

⁶DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

Administrativní způsoby ocenění jsou:

- nákladový způsob ocenění,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění,
- porovnávací způsob ocenění.

Tržní způsoby ocenění jsou:

- nákladový způsob ocenění,
- výnosový způsob ocenění,
- porovnávací způsob ocenění.

2.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup vychází z reprodukční ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možné v daném čase a místě pořídit oceňovanou nemovitost. Výsledek ocenění nedává o stavbě úplnou zprávu, hlavně zde chybí zakomponování její ekonomické využitelnosti a její skutečné ceny na místním trhu. Tyto rozdíly mají za úkol odstranit **koeficienty**. Z této hodnoty se provádí odečet případných odpisů nebo znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením. Dále se může odečíst ekonomická nebo funkční nedostatečnost, pokud je měřitelná. Přístup je založen na předpokladu, že kupec za majetek nezaplatí více, než jsou náklady na pořízení majetku nahrazující se stejnou využitelností předmětný majetek. Náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, celkového uspořádání a kvality provedení nazýváme **náklady na pořízení majetku jakožto nového** (Cost of Reproductio New). Náklady na vybudování majetku se stejnou využitelností při současných cenách, při použití moderních technologií v souladu s novými normami, moderního projektu a celkového uspořádání nazýváme **náklady na nahrazení majetku jakožto nového** (Cost of Replacement New). Ke stanovení hodnoty oceňovaného majetku ve stavu k datu ocenění, se z částky nákladů na pořízení majetku odečítá částka, která vyčísluje kumulované odpisy a snižuje hodnotu vyplývající z fyzického opotřebovávání majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, za předpokladu jejich existence a možnosti měřitelnosti. Indikace tzv. věcné hodnoty, získané tímto přístupem, zpravidla poskytuje nejspolehlivější měřítko hodnoty staveb, účelových budov, speciálních konstrukcí, inženýrských sítí a speciálního strojního zařízení a vybavení, které jsou využívány

v pracovním procesu.⁷ Ocenění nákladovým přístupem může být podkladem pro rozhodnutí, zda je ekonomický výhodnější nemovitou věc koupit nebo vybudovat novou.⁸ Princip nákladového přístupu (podle věcné hodnoty) je založen na údajích z minulosti, hodnota se odvozuje na základě nákladů vynaložených na pořízení pozemků a nákladů vynaložených na stavbu. Tento přístup zohledňuje **náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením majetku**. Výsledkem je tzv. věcná hodnota, která by měla vyjadřovat, jaké jsou současné celkové náklady na znovuvybudování oceněné nemovitosti ke stavu a datu ocenění, vč. nákupu pozemku.

$$\text{NH} = \text{RC} - \text{OPO}^9 \quad (2.1)$$

Životnost staveb je v oceňování nemovitých věcí důležitou veličinou. S životností je velmi úzce spojeno opotřebení stavby, které má výrazný vliv na konečné stanovení hodnoty a to zejména při použití nákladového způsobu. Přesnou životnost je velmi problematické stanovit. Lze ji rozdělit na technickou, ekonomickou, morální a právní. Pro oceňování je použitelná technická životnost, která je úzce spojena s jednotlivými konstrukčními prvky resp. s jejich funkčností. Každá stavba obsahuje spoustu materiálu, prvků a konstrukcí, z nichž každý má svou životnost.

Prvky dlouhodobé životnosti jsou:

- základy,
- svislé nosné konstrukce,
- stropy,
- schodiště,
- krovy.

Prvky krátkodobé životnosti jsou takové, u kterých se předpokládá nejméně jedna výměna za dobu životnosti stavby.

Opotřebení stavby se udává v procentech z hodnoty nové stavby. „Cena stavby se sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části.“¹⁰

⁷Jaké jsou metody oceňování nemovitostí. In: *America appraisal*. [online]. 2010 [cit. 28.12.2013]. Dostupné také z: <http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217>.

⁸BRADÁČ.A. FIALA. J. HLAVINKOVÁ.V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

⁹Nákladová hodnota (NH) je rozdílem velikostí reprodukční ceny (RC) a opotřebení stavby (OPO).

Pro výpočet opotřebení používáme metodu:

- **lineární** – opotřebení roste přímo úměrně s časem. Při použití této metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Při použití této metody je možné opotřebení ve výši max. 85%.
- **analytická** – hodnotí vliv údržby a poruch stavby. Jedná se výpočet opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby.

2.2 Výnosový přístup

Výnosový přístup je **nejprogresivnější způsob oceňování** a to z důvodu, že stanoví pro stavby, v nichž je možné podnikat, popř. jsou využitelné k podnikání, tzv. **efektivnost stavby**, s ohledem na možný dosažený čistý výnos po jeho kapitalizaci. Zákonem a dále vyhláškou dochází k rozšíření výnosového ocenění, na všechny budovy (využití měřitelné plochy), které byly nejpozději před dvanácti měsíci alespoň z 80% podlahové plochy pronajaty¹¹. **Výnosový přístup** vychází z možností využití odhadované nemovitosti (např. vhodnost k pronájmu) a odhaduje se výnosnost např. roční nebo výnosnost na délku životnosti nemovité věci. Může být použita např. výše nájmu, která nám nepřímo stanoví i cenu nemovitosti. Přístup nepřihlíží k vynaloženým nákladům. Výpočet výnosové hodnoty je prováděn tzv. **věčnou rentou**, přičemž se používá **diskontní míra** v určité výši, která nám vystihuje charakter nemovitosti. Věčná renta je **prognóza budoucího užtku nemovitosti**, vyjádřenou určitým budoucím výnosem, která bere v úvahu spolehlivost a stabilitu výnosu. Výnosový přístup odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které lze z něho získat. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu. Pokud je možné z majetku generovat příjem, je obvykle na základě této skutečnosti oceňován. Ocenění je prováděno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví oceňovaného majetku. Základním krokem při kapitalizaci příjmu je stanovení hrubého potenciálního produktu, který může být generovaný oceňovaným majetkem. Dalším krokem je stanovení neobsazenosti a výše provozních nákladů, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Stanovení čistého zisku před zdaněním je formou odečtení rezervy na renovace od provozního příjmu.

¹⁰Vyhláška č. 441, ze 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

¹¹SEJÁK, J. a kol.. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1vyd. Grada Publishing, spol. s r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

Pomocí dvou kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow je stanovena hodnota majetku.

2.3 Porovnávací přístup

Porovnávací přístup je velmi často používán v odhadní praxi. Dává velmi přesné výsledky, hlavně v podmínkách stálých ekonomik, vyrovnaného trhu a urbanistický opakujících se celků. Podporu použití této metody podporuje také, v současné době moderní, styl unifikované zástavby.¹² Pro použití tohoto přístupu je nutné z vhodných kupních cen porovnatelných nemovitostí nebo části nemovitostí, odvodit obchodní hodnotu nemovitostí nebo části nemovitostí, které chceme porovnávat. Je nutné přihlížet k odchylným vlastnostem oceňovaného předmětu a k možným změněným poměrům na trhu podle míry jejich vlivu na obchodní hodnotu pomocí přiměřených přírážek a srážek.¹³ Principem **přístupu porovnávacího (komparativní)** je nalezení obdobných nemovitostí na trhu, kdy srovnáváme ceny alternativních nemovitostí, podobných svým využitím, velikostí, rozlohou, technickým stavem, parametry (např. bonita půdy). Přístup je založen na předpokladu, že by informovaný kupec za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na majetek se srovnatelnými vlastnostmi. Při oceňování jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané, nebo nabídnuté k prodeji, za současných tržních podmínek. Tyto majetky jsou porovnávány s majetkem, který oceňujeme, a následně jsou pomocí koeficientů prováděny úpravy na základě rozdílných faktorů, jako jsou datum prodeje, lokalita, typ, technický stav a možné pravděpodobné budoucí využití. Konkrétní rozdíly je nutné v ceně očistit, abychom došli k relevantně porovnatelnému závěru. K získání ceny obvyklé, se nejčastěji se používá **analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce**. Při použití této metody stojí znalec vždy před zásadním problémem a to, jakým způsobem vybrat správný statistický vzorek porovnávacích nemovitostí.

V současné době má k dispozici tři základní možnosti výběru vhodných dat:

- vlastní databázi vytvořenou z realizovaných kupních smluv a nájmu nemovitostí,
- tištěnou a realitní inzerci,
- externí databázi zrealizovaných kupních smluv a nájmu nemovitostí.

¹²DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

¹³SEJÁK, J. a kol.. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1vyd. Grada Publishing, spol. s r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

Porovnávací přístup můžeme dělit na:

- způsob monokriteriální – porovnává na základě jednoho kritéria,
- způsob multikriteriální- porovnává na základě více kritérií.

2.4 Administrativní oceňování

Administrativní metoda je metoda ocenění podle **cenových předpisů**, které vycházejí z údajů českého statistického úřadu a ze statistik jednotlivých finančních úřadů, týkajících se prodejnosti jednotlivých nemovitostí v konkrétních katastrech a slouží jako podklady pro vyhotovování cenových map, které používáme k vyjádření vztahu na trhu s nemovitostmi, kde ilustrují dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí k danému času a místu. Zároveň slouží jako pomůcka pro investory a může být srovnávací základnou pro hodnocení bankovních zástav, tzn. lze je použít jako podklad pro poskytování úvěrů, půjček a podobně. Jejich všeobecná dostupnost a informační hodnota pomáhá zamezit možnému výskytu spekulativních cen na trhu s nemovitostmi. Tato statistická databáze údajů platných v určitém čase může být v budoucnu využita, jako jeden z pramenů historicko-ekonomických studií o posuzovaném území, obcí, městě a jeho rozvoji v daném období a místě.

2.4.1 Legislativní východiska

V České republice (dále ČR) není oblast oceňování upravená sekundárním právem Evropské unie (dále EU) a ve své obecnosti nepodléhá harmonizaci na úrovni EU. Pro ČR nejsou Evropské oceňovací standardy a mezinárodní oceňovací standardy závazné, ale pouze vychází z pozice doporučení. Právní úpravy, které jsou navrhovány, respektují obecně platné zásady oceňování, nejsou s nimi v rozporu a jsou plně slučitelné s předpisy EU, její judikaturou a obecnými zásadami práva EU. **V roce 1998** vstoupil v platnost **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku)**. Zákon vstoupil v účinnost od 1.ledna 1998. V té době byla v českém právním řádu absence uceleného předpisu, který by oceňování majetku upravoval. Zákon se vztahuje na případy, kdy právní předpisy nařizují stanovení ceny podle tohoto zákona. Zákon se **nevztahuje** na sjednávání cen, kde se použije zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (sjednávání cen probíhá ve smyslu zákona o cenách především dohodou), dále při oceňování přírodních zdrojů, vyjma lesů,

při převodu majetku podle zvláštního právního předpisu a v dalších případech citovaných zákonem.¹⁴

Způsoby oceňování majetku a služeb na základě tohoto zákona jsou:

- **cena obvyklá** – základní způsob oceňování majetku a služeb, vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním,
- **nákladový způsob** – dosud nejčastěji používaný (většina nemovitostí),
- **výnosový způsob** – podstatnou je stávající nebo očekávaný výnos z předmětu ocenění včetně kapitalizace,
- **porovnávací způsob** – porovnává dosaženou cenu stejného nebo podobného majetku,
- **ocenění podle jmenovité hodnoty** – podstatnou je znalost částky, na kterou předmět ocenění zní,
- **ocenění podle účetní hodnoty** – zjištění hodnoty na základě účetních předpisů,
- **ocenění podle kurzové hodnoty** – podstatnou je cena zaznamenaná ve stanoveném období na trhu
- **ocenění sjednanou cenou** – respektuje sjednanou cenu při prodeji.¹⁵

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu, vymezuje způsoby a postupy oceňování. U některých, taxativně vyjmenovaných ustanovení, odkazuje na oceňovací předpis, oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb. Obsahem vyhlášky je oceňování staveb, pozemků, trvalých porostů a majetkových práv. Tuto vyhlášku každoročně vydává ministerstvo financí. Zákon **neobsahuje sankční ustanovení** pro případy nerespektování postupů stanovených zákonem. Tyto sankce jsou uvedeny v příslušných hmotněprávních předpisech, jejichž potřebám slouží.

Zákon č. 36/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, spolu s jeho oceňovací vyhláškou č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších novel, s účinností k 1.červenci 1967, je základní právní normou upravující činnost znalců a tlumočníků v České republice. Spolu s výše uvedenými předpisy jde ruku v ruce **zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o cenách),** který vstoupil v účinnost 1.ledna 1991. Zákon o oceňování majetku dále **odkazuje na zvláštní předpisy,** které stanoví účely použití zákona o oceňování majetku.

¹⁴Zákon č. 151 ze dne 17. července 1997 o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868--2877. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_sm_louvy.

¹⁵KOKOŠKA. J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.*, 1 vyd. Praha: ABF a.s., 1998. 232s. ISBN 80-86165-11-6.

Zásadní změny týkající se oceňování majetku v ČR přineslo přijetí **zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník¹⁶ (dále NOZ)**, který vstoupil v účinnost 1.ledna 2014. Tímto zákonem bylo nově upravené **oceňování staveb** nejen pro stavbu, která se stává součástí pozemku, pokud je pozemek i stavby stejného vlastníka, ale i pro stavbu, která zůstává samostatnou věcí. Další změnou, kterou přijetí NOZ přineslo, bylo zavedení **práva stavby**, která je považována za nemovitou věc a stavbu vyhovující právu stavby za jeho součást. V duchu NOZ byl novelizován zákon o oceňování nemovitostí a zákonu se přizpůsobuje také oceňovací vyhláška. Velké změny přineslo také členění nemovitostí a bylo zařazeno ocenění jednotky a právo stavby. U **stavebních pozemků**, které nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel, označených cenou se ocenění provádí **porovnávacím způsobem**. U **zemědělských a lesních pozemků** došlo k přepočtu cen bonitovaných půdních ekologických jednotek (dále BPEJ) a souborů lesních typů a byly navýšeny o inflaci měřenou indexem spotřebitelských cen, kdy poslední zohlednění inflace bylo provedeno v roce 2008. U ocenění staveb **nákladovým způsobem** došlo k zásadní změně, kdy cena stavby se v postupu ocenění liší a to v souvislosti, zda se jedná o stavbu samotnou popř. stavbu branou jako součást pozemku. Byla provedena aktualizace koeficientů změny ceny K_i . Vzhledem k nové úpravě ocenění byly zrušeny koeficienty prodejnosti K_p . Ocenění **kombinací výnosového a nákladového způsobu** se ve své podstatě zásadně nemění. Pro použití ocenění **porovnávací metodou** jsou aktualizovány základní ceny nemovitostí oceňovaných tímto způsobem v příslušné příloze. Základní ceny vychází z cen nemovitých věcí běžně obchodovaných na trhu.

Další velkou změnou bylo schválení **Zákonného opatření č. 340/2013 Sb., zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí**, účinné od 1. ledna 2014. Hlavním cílem tohoto opatření bylo zohlednění rozsáhlých změn v oblasti soukromého práva zavedených novým občanským zákoníkem a přizpůsobení stávající daně z převodu nemovitostí k této nové úpravě. Nová úprava daně z nabytí nemovitých věcí v podstatě zachovává dosavadní vymezení poplatníka daně. Výše uvedené zákonné opatření snižuje počet případů, kdy je pro stanovení základu daně nezbytné vypracování znaleckého posudku určující zjištěnou cenu a jeho povinné předložení správci daně. Pro účely určení základu daně se nebude sjednaná cena porovnávat se zjištěnou cenou podle oceňovacích předpisů, ale pokud se poplatník

¹⁶Předpis č. 89/2012 Sb. ze dne 3.2.2012 Zákon občanský zákoník, In: *Sbírka zákonů České republiky, 2012, částka 33, s. 1026- 1365. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.*

rozhodne, bude se sjednaná cena porovnávat s tzv. **srovnávací daňovou hodnotou**. Srovnávací daňovou hodnotou se rozumí 75% tzv. **směrné hodnoty**¹⁷, nebo 75% zjištěné ceny. K provádění zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí byla vydána vyhláška č. 419/2013 Sb.. Tato vyhláška přesně stanoví postupy výpočtu směrné hodnoty pro pozemky, stavby a jednotky. Pro určování směrné hodnoty pozemků vyhláška stanovuje dělení pozemků, podle druhu a účelů, u kterých se směrná hodnota určuje.¹⁸

Směrná hodnota pro stavby se určí podle vzorce:¹⁹

$$\text{SHS} = \text{DSHS} \cdot \text{pp}^{20} \quad (2.2)$$

Polohová přírážka pro stavby, které jsou samostatnou nemovitou věcí, se určí vynásobením jednotkové směrné hodnoty urbanizovaného pozemku (JSHP) koeficientem 0,4 a zastavěnou plochou prvního nadzemního podlaží stavby v m².

$$\text{DSH} = \sum_{i=1}^n \text{zpi} \cdot \text{UZC}^{21} \quad (2.3)$$

Upravená základní cena (UZC) je cena základní zastavěné plochy upravená o index cenového porovnání a koeficient stáří stavby. Index porovnání je složen z hodnot kvalitativního pásma, podle účelu a typu stavby²²

2.4.2 Oceňování pozemků

Podle cenové mapy oceňujeme stavební pozemek, pokud je obci platná **cenová mapa** stavebních pozemků.

¹⁷Směrnou hodnotou rozumíme údaj zjištění správcem daně, vycházející z cen nemovitých věcí v daném místě, čase a při zohlednění druhu, účelu, polohy, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.

¹⁸ Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340, z 9. října 2013,. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 132, s. 5982 - 5993 . ISSN 1211-1244. Dostupné také z: [file:///C:/Users/Kamila/Downloads/Zak_2013-340_Zakonne-opatreni-senatu-c-340-2013-Sb%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Kamila/Downloads/Zak_2013-340_Zakonne-opatreni-senatu-c-340-2013-Sb%20(1).pdf).

¹⁹Vyhláška č. 419/2013 Sb., ze dne 9. prosince 2013, k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 163, s. 7046-7078. ISSN 1211-1244. Dostupná také z: file:///C:/Users/Kamila/Downloads/Vyh_2013-419_k-provedeni-zakonneho-opatreni-Senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci.pdf

²⁰Směrná hodnota stavby (SHS) je součtem dílčí směrné hodnoty stavby (DSHS) a polohové přírážky (pp) pro stavby, které jsou samostatnou nemovitou věcí.

²¹Dílčí směrná hodnota stavby (DSHS) je součinem celkového součtu nadzemních i podzemních podlaží ($\sum_{i=1}^n \text{zpi}$) a upravené základní ceny zastavěné plochy podlaží v m³ (UZC).

²²Vyhláška č. 419/2013 Sb., ze dne 9. prosince 2013, k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 163, s. 7046-7078. ISSN 1211-1244. Dostupná také z: file:///C:/Users/Kamila/Downloads/Vyh_2013-419_k-provedeni-zakonneho-opatreni-Senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci.pdf.

V případě, že v obci mapa stavebních pozemků není, popř. stavební pozemek nemá stanovenou cenu v cenové mapě, oceňují se základní cenou upravenou (ZCU) za 1 m² v závislosti na velikosti a významu obce.

$$ZCU = ZC \cdot I^{23} \quad (2.4)$$

„Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomu druhu již užívaného.“²⁴ se určí vynásobením základní ceny uvedené v tabulce č. 1. přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky (ZC_V), kterou upravíme koeficienty, vztahující se k umístění pozemku:

- O₁ – koeficient velikosti obce,
- O₂ – koeficient hospodářsko – správního významu obce,
- O₃ – koeficient polohy obce,
- O₄ – koeficient technické infrastruktury,
- O₅ – koeficient dopravní, obslužnosti obce,
- O₆ – koeficient občanské vybavenosti.

$$ZC = ZC_V \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6. \quad (2.5)$$

Index cenového porovnání (I) zjištěný podle vzorce:

$$I = I_t \cdot I_o \cdot I_p^{25} \quad (2.6)$$

V případě pozemků, které **nejdou stavebními pozemky**, je rozhodující jejich zahrnutí v územním plánu obce jako pozemky určené pro výstavbu. V tomto případě se ocení jako stavební, koeficientem daným vyhláškou se koriguje jejich cena.

V případě oceňování **zemědělských pozemků** (vedených v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost) a jejich nezemědělské využití není předmětem územního nebo regulačního plánu není předpokládáno, je oceňovací vyhláškou stanovená základní cena za 1 m² podle **BPEJ** (bonitovaná půdně ekologická jednotka), která se upraví o případné srážky a přírážky (například balvanovitost, počet stožárů apod.) a násobí se koeficientem prodejnosti. BPEJ je pětimístný číselný kód, který

²³Základní cena upravená (ZCU) je součin základní ceny (ZC) a indexu cenového porovnání (I).

²⁴Vyhláška č. 441, ze dne 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

²⁵Index cenového porovnání (I) je součin indexu trhu (I_T), indexu omezujících vlivu pozemků (I_O) a indexu polohy (I_P).

zahrnuje hlavní údaje, které nám charakterizují klimatické a půdní kvality pozemků.²⁶ Vyhláškou je také stanoven postup oceňování **lesního porostu, ovocných dřevin, vinné révy** (včetně zařízení vinic, v rozdělení na vinice komerční podnožové, nekomerční a ostatní výsadba vinné révy), **chmelových rostlin a okrasných dřevin**. Zvláštní kategorií je oceňování **věcných břemen**.

2.4.3 Nákladový způsob

Administrativní oceňování **nákladovým způsobem**, je založeno na principu oceňování podle vyhlášky. **Cena stavby** vyjma stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce:

$$CS = CS_N + pp, \quad (2.7)$$

CS_N cena stavby v Kč určené nákladovým způsobem,

CS cena stavby v Kč,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu je součinem **indexu trhu (I_T)** a **indexu polohy (I_P)**, podle § 4 odst.1. Index trhu vyjadřuje vyhodnocení situace na dílčím trhu s nemovitostmi, vlastnické vztahy, změny v okolí, vliv právních vztahů na prodejnost a povodňové riziko. Index polohy formou přírážek a srážek uvedených v tabulce č. 3 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky, poskytuje informace týkající se druhu a účelu užití stavby, zástavby v okolí, polohy pozemku v obci, možnost napojení na inženýrské sítě v obci, dopravní dostupnost, hromadnou dopravu, polohu pozemku z hlediska komerčního využití, obyvatelstvo, nezaměstnanost a další vlivy.

$$pp = I_T \cdot I_P \quad (2.8)$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem (CS_N) je cena určená jako součin **základní ceny upravené (ZCU)**, **počtu měrných jednotek** stavby a vypočteným opotřebením stavby (OPO) v %.

$$CS_N = ZCU \cdot P_{mj} \cdot \left(1 - \frac{OPO}{100}\right) \quad (2.9)$$

Základní cenu upravenou (ZCU) získáme vynásobením **základní ceny (ZC)** v Kč za m³ obestavěného prostoru typu budovy a **koeficientů** přepočtu základní ceny:

²⁶Metody oceňování nemovitostí. In: www.odhad-nemovitosti.cz. [online]. září 2013 [cit. 9.9.2013]. Dostupné z: <http://www.odhad-nemovitosti.cz/aktualita/metody-ocenovani-nemovitosti/266>.

- K_1 - podle druhu konstrukce,
- K_2 - podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží,
- K_3 - podle průměrné výšky podlaží v objektu,
- K_4 - koeficient vybavení stavby,
- K_5 - koeficient polohový
- K_i - koeficient změny staveb.

Vyhláška jasně stanoví, které koeficienty upravující základní cenu upravenou se používají pro dané typy staveb.

Budovy a haly – podmínkou pro považování budovy za halu je zastavěná plocha nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných konstrukcí, velikost každého prostoru nejméně 400 m², činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i \quad ^{27} \quad (2.10)$$

Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky- s obestavěným prostorem větším jak 1 100 m³ nebo jde o původní zemědělskou usedlost, popř. není pro ně v tabulce č. 1 přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky stanovena základní průměrná cena nebo se jedná o rozestavěné prostory.

Rekreační a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v tabulce č. 1 přílohy č. 25 oceňovací vyhlášky. Samostatná nebo řadová **garáž**, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáž, společně užívaná s jinou stavbou. Dalšími nemovitými věcmi oceňovanými nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky jsou **vedlejší stavby** společně užívané se hlavní stavbou, nebo doplňující užívání pozemku, a jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². **Další stavby** určené vyhláškou - inženýrská a speciální pozemní stavba, venkovní úpravy, studna, hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, jednotka, rybník, malá vodní nádrž, ostatní vodní dílo, kulturní památky, rozestavěná stavba, stavba určená k odstranění, stavba nespojená se zemí pevným základem, stavba s víceúčelovým užitím, stavba z více konstrukčních systémů. ²⁸

²⁷Vyhláška č. 441, ze dne 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

²⁸Vyhláška č. 441, ze dne 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

$$ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i \quad (2.11)$$

2.4.4 Výnosový způsob

Postup oceňování výnosovým způsobem je uvedený v § 32 oceňovací vyhlášky. Cena nemovitých věcí určená **výnosovým způsobem (CV)** se určí jako podíl upraveného ročního nájemného (N) a míry kapitalizace (R), uvedené v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky, vynásobený koeficientem 100.²⁹

$$CV = \frac{N}{R} \cdot 100 \quad (2.12)$$

Faktory ovlivňující cenu:

- **výše ročního nájemného** – zjistíme z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. V případě, že nejsou doklady k dispozici, popř. je-li nájemné nižší než je nájemné obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny.
- **náklady** – k nemovitosti jsou dány v konstantní výši 40%,
- **míra kapitalizace** – fixně stanovena podle typu stavby.³⁰

2.4.5 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Metoda oceňování staveb **kombinací nákladového a výnosového způsobu** je založena na principu snahy přiblížit co nejvíce cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, v daném čase a prostředí. Cena obvyklá zohledňuje nejen náklady, které jsou investované do nemovitosti, ale také výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. U výnosového způsobu je značně zjednodušeno stanovení odpočtu nákladů zavedením paušálu. Výsledná cena zjištěná není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale je stanovována s ohledem na budoucí perspektivu nemovitosti tzn., že dochází k zohledňování příležitostí a možných negativních vlivů okolí nemovitosti nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další výnosy a vývoj nemovitosti a tím pádem i na její prodejnost. U staveb jmenovaných v § 31, odst. 1-5 oceňovací vyhlášky, určíme cenu nákladovým způsobem, pokud se jedná o:

- stavby, které jsou celé pronajaté,

²⁹Vyhláška č. 441, ze dne 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

³⁰BRADÁČ.A. FIALA. J. HLAVINKOVÁ.V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

- částečně pronajaté i nepronajaté, jde li o stavby typu budova školy, universit a pro výzkum, budovy pro administrativu, budovy pro obchod a služby, budovy sociální péče, budovy vícebytové (typové, netypové), garáže, budovy pro opravu a údržbu vozidel, budovy pro skladovou manipulaci, budovy pro zemědělství,

$$R = | CV - CN | \quad (2.13)$$

CV – cena stavby zjištěná výnosovým způsobem,

CN – cena stavby zjištěná nákladovým způsobem.

Při použití **kombinace nákladové a výnosové** metody se cena nemovitostí zjistí výpočtem uvedeným v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny v tabulce č. 1 oceňovací vyhlášky, podle **analýzy rozvoje nemovitosti**.³¹

Změna okolí a podmínek – budoucí změna charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovité věci s výrazným dopadem na její výnosnost, prodejnost, fiskální a dotační politika státu, cenové regulace aj.

Rozvojové možnosti – posouzení zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvýhodnějšímu využití, zda stavebně technické parametry odpovídají požadavkům vyplývajících z předpokládaných změn, zda je možná jejich změna, aby se zachovala výnosnost nemovité věci.³²

2.4.6 Porovnávací způsob

Oceňování **porovnávacím způsobem** na základě oceňovací vyhlášky vychází z již zpracované databáze, která nám vytváří jakýsi standard. Základem jsou tabelované hodnoty základních cen za plošnou popř. prostorovou jednotku nemovitosti a příslušných hodnot koeficientů cenového rozpětí. Z nich a ze znalosti kvalitativních pásem jednotlivých hodnocených znaků, přepočteme základní cenu na cenu stavby určenou porovnávacím způsobem. Oceňování porovnávacím způsobem se týká nemovitostí uvedených v § 35-38 oceňovací vyhlášky:

- rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek,

³¹Vyhláška č. 441, ze dne 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

³²Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

- rekreační chata a zahrádkářská chata,
- garáž,
- jednotky.

Pro tento způsob se cena stavby určená porovnávacím způsobem (CS_p), která vyhovuje podmínkám uvedeným v § 35-38 oceňovací vyhlášky, určuje jako součin obestavěného prostoru v m^3 (OP), základní ceny upravené v Kč/ m^3 , indexů trhu (I_T) a indexu polohy pozemku (I_P).

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P, \quad (2.14)$$

U rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku se porovnávacím způsobem zjišťuje cena v případě, že se jedná o dokončenou stavbu a účel a užívání slouží k bydlení, s výjimkou těch, které patří do původní zemědělské usedlosti o obestavěném prostoru do 1100m³vč.

Rekreační chata a zahrádkářská chata se oceňují porovnávacím způsobem, pokud jsou dokončené. Dále porovnávacím způsobem oceňujeme **garáže a jednotky**. Cena garáže určená porovnávacím způsobem se určí u garáže dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní, dvoupodlažní, která není společně užívána s jinými stavbami, vyjma staveb podle § 35 a 36 oceňovací vyhlášky. Cena garáže určená porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu společně užívaných venkovních prostor uvedených v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky.

$$ZCU = ZC \cdot I_V^{33}. \quad (2.15)$$

Jednotkou může být i byt, nebo soubor bytů v budově vícebytové typové i netypové, spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. V ceně bytu určené porovnávacím způsobem je zahrnutý i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, tzn. studny, venkovní úpravy, vedlejší stavby sloužící ke společnému užívání. Spoluvlastnický podíl se oceňuje samostatně.

2.5 Tržní oceňování

Tržní oceňování by mělo být založeno na znalosti situace na trhu s daným typem zboží v našem případě nemovitostí. **Tržní hodnota** je nedělitelná od tržního prostředí, které je, co se týče prostoru a času proměnlivé. Nejobjektivnější posouzení tržní ceny je založeno

³³Základní cena upravená (ZCU) se jako součin základní ceny (ZC) uvedené v tabulce oceňovací vyhlášky a indexu vnitřní konstrukce a vybavení (I_V).

na vyhodnocení velkého počtu různorodých informací, na průběžném vytváření databází o vývoji cen různých typů nemovitostí na trhu. Je nutné sledovat koupěschopnost obyvatelstva a neopomenutelný vliv na cenu má také lokalita, jejíž nedělitelnou součástí nemovitost je.

Účastníky trhu můžeme dělit do třech základních skupin:

- prodávající,
- kupující,
- stát, který vystupuje v roli garanta vlastnictví a dbá na veřejné zájmy.

Vlastnictví nemovitostí je **speciální formou držby** a jako takové je evidováno prostřednictvím státních institucí. Na přesném evidování přechodů a převodů nemovitostí má stát i fiskální zájmy (daně z převodu nemovitostí). Tržní hodnotu nemovitostí určuje i **kvalita a forma vlastnických práv**:

- odlišný vlastník stavby a pozemku, na kterém stavba stojí,
- více vlastníků nemovitostí,
- památkově chráněné objekty,
- zástavy,
- věcná břemena,
- ochranná pásma.

Hlavními informacemi pro tržní ocenění by měly být:

- podrobné informace týkající se nemovitostí – vlastnictví, formy práv k nemovitosti,
- informace o stávajícím využití nemovitosti,
- informace o lokalitě kde se oceňovaná nemovitost nachází,
- analýza možností dalšího rozvoje nemovitosti,
- analýza nejlepšího vhodného využití nemovitosti.

Podstatným faktorem pro určení tržní hodnoty nemovitosti je také **míra užitku**, který přinese případnému kupci.³⁴ Volba vhodných metod a odvození tržní hodnoty je velmi individuální záležitostí podle konkrétních podmínek předmětu ocenění.³⁵

³⁴HLAVINKOVÁ,V. *Tržní oceňování nemovitostí*, 1. vyd. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN: 978-80-214-4568-0.

³⁵DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

Pro zohlednění hodnototvorných faktorů byly vypracovány různé metody týkající se oceňování.

Většinou jsou založeny na jednom z následujících principů:

- **princip nákladový** - ocenění věčnou rentou,
- **princip výnosový** - výnosová hodnota,
- **princip porovnání** – srovnávací resp. porovnávací hodnota.

Mimo těchto 3 hlavních přístupů, se často používají i další metody, většinou v kombinaci se specifickým charakterem nemovitosti, popř. jako doplněk jiných metod.

2.5.1 Tržní ocenění nákladovým způsobem

Nákladová metoda je založena na rozkladu hodnoty nemovitého majetku na svoje jednotlivé složky související s pozemky, stavbami a zařízeními. Nákladová metoda bývá označována jako **metoda na bázi věcné (substanční) hodnoty** a její specifikace spočívá v tom, že v první řadě porovnáváme možné substituce. Substitucí jsou náklady na výstavbu nebo realizaci podobných nemovitostí stejných parametrů, velikostí, užitečnosti. Je zcela zřejmé, že kupující nekoupí nemovitost, u které náklady na vybudování nové, ve stejném rozsahu, by byly nižší, než je cena. U této metody se nejprve uplatňuje technický pohled na nemovitost, což může mít za následek zkreslený pohled na tržní potenciál nemovitosti. V praxi touto metodou oceňujeme:

- nevýrobní stavby (např. muzea, školy, kostely, hřbitovy),
- rozestavěné stavby,
- neobydlené stavby,
- inženýrské stavby.

V první fázi se odhaduje tržní hodnota pozemku jako by byl nezastavěný a bylo ho možné, v souladu s principem nejlepšího a nevyššího využití, upravit. Poté se odhadne hodnota budovy pomocí výpočtu reprodukčních nákladů (metoda THU popř. rozpočet, kalkulační vzorec). Způsob výpočtu časové ceny odpovídá ceně zjištěné nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, bez koeficientu prodejnosti. Jedná se tedy o naprosto stejný postup výpočtu jako u vyhláškového ocenění nákladovým způsobem.³⁶

³⁶BRADÁČ.A. FIALA. J. HLAVINKOVÁ.V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2

Nákladová hodnota zjištěna kalkulačním vzorcem: metoda, která představuje nejsložitější způsob zjištění nákladové hodnoty. Pro výpočet formou kalkulačního vzorce předpokládáme cenu stavebního objektu, která je dána součtem kalkulačních položek.

Cena objektu = přímé náklady + nepřímé náklady + zisk

Přímé náklady:

- materiál – vyčíslený materiál na konkrétní zakázku (cihly, malta, obklady atd.),
- přímé mzdy – vyčíslené přímé mzdy pracovníků vyplacené na konkrétní práce bez zákonných odvodů,
- náklady na stroje- přímé náklady na údržbu a provoz strojů,
- ostatní přímé náklady- odpisy strojů, cestovné, odvody na sociální a zdravotní pojištění atd.

Nepřímé náklady:

- výrobní režie – spotřeba energií, paliv, materiálu souvisejícím s řízením, nájemné, pojistné,
- správní režie- náklady související se řízením a správou,

Propočet ceny pomocí THU je nejjednodušší, ale nejméně přesná metoda. Princip spočívá ve zjištění výměry celé stavby. Pro danou jednotku se v katalogu technickohospodářských ukazatelů (dále THU) vyhledá jednotková cena.³⁷ Metoda vychází ze stanovených základních cen za jednotku, která je dále metodicky upravovaná. **Nákladovou hodnotu (NH)** zjistíme jako rozdíl **reprodukční ceny (RC)** a **opotřebení (OPO)**.

$$NH = RC - OPO^{38} \quad (2.16)$$

Reprodukční cena je součin základní ceny upravené a obestavěného prostoru.

$$RC = ZCU \cdot OP \quad (2.17)$$

$$OPO = RC \cdot MOPO^{39} \quad (2.18)$$

$$MOPO = \frac{s}{\bar{z}} \cdot 100^{40} \quad (2.19)$$

³⁷BRADÁČ.A. FIALA. J. HLAVINKOVÁ.V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

³⁸Nákladovou hodnotu (NH) zjistíme jako rozdíl reprodukční ceny (RC) a opotřebení (OPO).

³⁹Opotřebení (OPO) je součin reprodukční ceny (RC) a míry opotřebení (MOPO).

⁴⁰Míra opotřebení je podíl stáří (s) a životnosti (ž) vynásobené koeficientem 100.

Pro výpočet základní ceny upravené použijeme součin základní ceny zjištěné pro daný typ stavby v katalogu THU a koeficientů:

- ZC tabulková základní cena zjištěná pro daný typ stavby v katalogu THU,
- K_v koeficient vybavení stavby,
- K_{pod} koeficient výšky podlaží,
- K_z koeficient zastavěné plochy,
- K_m koeficient místa stavby,
- K_d koeficient zohledňující dobu kdy je stavba oceňována.

$$ZCU = ZC \cdot K_v \cdot K_{pod} \cdot K_z \cdot K_m \cdot K_d \quad (2.20)$$

Metoda agregovaných položek (stavebnicový způsob) je založena na sdružení několika rozpočtových položek do jedné, tak aby byly sloučeny do jedné položky stavebních prací a aby tvořily ucelenou konstrukci. Opět je použito porovnání, ale protože se jedná vždy o nějaké určité díly, tak je možná pružnější reakce na odlišnost nemovitosti jako celku. Tuto metodu je možné použít pro rychlé a přesné stavební ocenění.⁴¹

Podrobný stavební rozpočet je nejpresnější, nejpodrobnější, ale také nejpracnější způsob jak získat věcnou hodnotu. Rozpočet rozlišuje jednotlivé stavební konstrukce na základě druhu a výměr. Získané objemy se jednotlivě vynásobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušné katalogu stavebních prací. Součet těchto hodnot je reprodukční pořizovací cena. Použití této metody je možné za okolností, že známe jednotlivé konstrukce, jejich provedení tzn. jedná se většinou o nové budované stavby a stavby, u kterých existuje podrobná stavební technická dokumentace.⁴²

2.5.2 Tržní ocenění výnosovým způsobem

I když se metodika výpočtu **výnosové hodnoty** často liší, jejím základním průvodním znakem je ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitostí ve formě získaného nájemného, které inkasuje vlastník (pronajímatel). Z ekonomického hlediska dělíme metody odhadu výnosovou hodnotou ze dvou přístupů:

- první přístup – výpočet vychází celkového ročního výnosu, sníženého o roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitostí. Zjištěný **čistý roční výnos** z nemovitosti, který bude plynout z nemovitosti v budoucnosti. Pomocí odúročení

⁴¹DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

⁴²DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

se čistý roční výnos převede na **současnou hodnotu** představující **výnosovou hodnotu**. Základem přístupu je fikce, kdy se vychází z předpokladu konstantního čistého ročního výnosu z nemovitosti, popř. se předpokládá jeho konstantní růst.⁴³

- druhý přístup – základ metody je stejný jako u prvního přístupu, kdy se čisté roční příjmy převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se může od sebe v jednotlivých letech lišit.

Touto metodou se oceňují především nemovitosti využívané pro komerční účely (administrativní objekty, skladové prostory a výrobní objekty). Pro porovnání výhodnosti je třeba posoudit budoucí dosažitelné zisky a tyto porovnat s možností uložení peněz do banky na určitý úrok. Výnosová hodnota, která je výsledkem výnosového ocenění je v podstatě jistina, kterou je nutno uložit do banky při stanovené úrokové sazbě, aby úroky z této jistiny, byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.⁴⁴ Výnosové hodnoty můžeme rozdělit do třech skupin.

Výnosová hodnota s věčnou rentou – předpokladem je, že budoucí hodnota peněz bude po celé období přibývat stejnoměrně.

$$VH = \frac{\check{C}V}{R} \cdot 100 \quad (2.21)$$

VH	výnosová hodnota,
ČV	nájemné upravené o náklady,
R	kapitalizační míra.

Výnosová hodnota s dočasnou rentou – podstata výpočtu je obdobná jako u výnosové hodnoty s věčnou rentou, s tím rozdílem, že se od čistého ročního výnosu odečte podíl výnosu připadající na pozemek. Zbývající podíl výnosu připadající na stavbu se převede po dobu zbytkové životnosti stavby pomocí **zásobitele** na současnou hodnotu. K získané výnosové hodnotě stavby připočítáme hodnotu pozemku.

Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)- princip metody je založen na podobnosti výpočtu výnosové hodnoty, s tím rozdílem, že namísto výnosů a nákladů je použito příjmů a výdajů spojených s vlastnictvím a provozem nemovitostí. Metoda DCF

⁴³DUŠEK,D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

⁴⁴BRADÁČ.A. FIALA. J. HLAVINKOVÁ.V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

používá zpravidla současnou hodnotu nominálních příjmů a výdajů vycházejících z konkrétních smluv a podmínkách trhu nemovitostí.⁴⁵

2.5.3 Tržní ocenění p orovnávací (komparativní) metodou

K získání ceny obvyklé se nejčastěji se používá **analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce**. Při použití této metody stojí znalec vždy před zásadním problémem a to, jakým způsobem vybrat správný statistický vzorek porovnávaných nemovitostí. V současné době má k dispozici tři základní možnosti výběru vhodných dat:

- vlastní databázi vytvořenou z realizovaných kupních smluv a nájmu nemovitostí,
- tištěnou a realitní inzerci,
- externí databázi zrealizovaných kupních smluv a nájmu nemovitostí.

Je nutné přihlížet k odchýlným vlastnostem oceňovaného předmětu a k možným změnám poměrů na trhu podle míry jejich vlivu na obchodní hodnotu pomocí přiměřených přírůžek a srážek.⁴⁶ Principem **metody porovnávací (komparativní)** je nalezení obdobných nemovitostí na trhu. Obdobnost pozemků můžeme chápat jako jejich podobnost z hlediska základních hodnotových faktorů, za které považujeme polohu, velikost apod. Realizované ceny převedeme na srovnatelnou bázi, nejlépe na cenu v Kč/m² výměry. Vytipované hodnototvorné faktory odlišíme od oceňovaného pozemku a odlišnost zohledníme pomocí koeficientů. Aritmetický průměr upravených cen Kč/m² představuje hodnotu pozemku porovnáním tzv. **srovnávací hodnotu**. Výhodou této metody je její přímá vazba na ceny utvářené na trhu nemovitostí. Porovnání lze použít zejména u bytů, rodinných domů, garáží apod.⁴⁷

Hlediska porovnání dělíme podle:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- technického stavu,

⁴⁵DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

⁴⁶SEJÁK, J. a kol.. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1vyd. Grada Publishing, spol. s r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

⁴⁷DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

- velikosti,
- využitelnosti,
- umístění,
- projevy okolí.⁴⁸

3 Ocenění vybrané nemovitosti ve veřejném vlastnictví

Administrativním a tržním předmětem oceněním souborů nemovitostí je objekt budovy turistické základny vč. pozemků. Nemovitostí se nachází v Olomouckém kraji na území obce Pohořany. Obec Pohořany leží v oblasti Nízkého Jeseníku v nadmořské výšce 560 m, přičemž zvláštností je značné navýšení od sousední vesnice Vésky, kdy na vzdálenosti zhruba tří kilometrů činí rozdíl nadmořské výšky 200m. V roce 1938 byla obec jednou z obcí Nízkého Jeseníku, která byla zabrána Německem a pomyslnou hranicí byla oddělena od okolní Hané a obec se stala součástí Třetí říše. Počet obyvatel obce je 2 499. Pravidelné dopravní spojení s městem Olomouc zajišťuje městská autobusová doprava, při celkové vzdálenosti cca 17 km. Nejbližšími vesnicemi jsou jihozápadně Véska, východně Hrubá Voda, západně Bělkovice – Lašťany a severně Jívová. V severním katastru obce leží nejvyšší hora spodní části Nízkého Jeseníku s názvem Jedová, dosahující nadmořské výšky 633,2 m n. m. V blízkosti obce Pohořany býval do II. světové války lom, kde se těžila kvalitní modročerná břidlice. Podzemnímu, dnes už nepřístupnému, komplexu důlních štol se stále říká Šifrovka. Ve vzdálenosti cca 12 km vyvěrá jeden pramen přírodní minerální vody Těšíkovská kyselka, volně přístupný a upravený pro nabírání do lahví. Zdejší krajina je bohatá na lesy, jejich dnešní podoba je utvářena především smrkovou kulturou.⁴⁹ V obci je v současné době napojení na vodovod a kanalizaci, plynofikace obce není do dnešního dne provedena. Obecní úřad je umístěn v obci Dolany.

⁴⁸DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3

⁴⁹ŠINDELÁŘOVÁ, Irena. *Paměti obce Dolany*, 1. vyd. Nakladatelství DANAL Olomouc., 2000. 67 s. ISBN 80-85973-80-4.

3.1 Nález

Objekt turistické základny je budova s číslem popisným 122, stojící na pozemku parcelní č. 7, o výměře 333 m², v obci Dolany, katastrální území Pohořany na Moravě. V roce 1938 byl objekt účelově postaven jako budova školy, ve které bylo v roce 1945 zahájeno vyučování a pro nedostatek žáků, byl provoz ukončen v roce 1974. Od této doby prošla budova několika stavebními rekonstrukcemi, z nichž poslední byla provedena v širším rozsahu roku 1979. V roce 1993 byla zkolaudována dokončená rekonstrukce na turistickou základnu. Při rekonstrukci zůstaly pouze obvodové zdi a střecha a krov. Byla upravena vnitřní dispozice s využitím podkroví. V roce 2002 byla zkolaudována přípojka vody do objektu. V roce 2005 byl vyměněn bojler na TUV 1000 l. V roce 2006 proběhla výměna kotle ústředního topení na tuhá paliva, instalován byl kotel OPOP H 650 ocelový, teplovodní. V tomtéž roce byly instalovány na budovu nové věžní hodiny. Objekt je napojen na elektrorozvody, vodovod, splašková kanalizace je svedena do ČOV. Kapacita ubytování je vypočtena na 30-60 osob, skutečně využitelná kapacita ubytování je maximálně 35 osob. Do roku 2012 byla budova pronajata Domovu dětí a mládeže Olomouc. V říjnu 2012 byl pronájem ukončen a obec Dolany převzala budovu zpět do své správy. Obec tuto budovu pronajímá za účelem ubytování, pořádání soukromých i podnikových akcí, pořádání dětských táborů, škol v přírodě a ozdravných pobytů dětí a mládeže. Cena za pronájem je stanovena na den ve výši 100,- Kč/ ubytovaná osoba a 600,- Kč/ den paušální poplatek za používání kuchyně. Kapacita ubytování je 35 osob. Nejnižší částka za ubytování je počítána na 20 osob/den, včetně paušálu za pronájem kuchyně. V 1 podzemním podlaží je místnost, která je pronajímána společností Veolia Transport vč. sociálního zařízení, za účelem celoročního ubytování řidičů. Cena za pronájem je stanovena na částku 160,- Kč/noc. K budově náleží pozemek, který je využíván jako místo pro trávení volného času nájemců budovy.

Pro zpracování administrativního a tržního oceňování nemovitostí byly použity podklady:

- výpis z katastru nemovitostí v elektronické podobě,
- snímek z katastru nemovitostí v elektronické podobě,
- místní šetření,
- ústní informace vlastníka a správce.

3.2 Popis oceňované nemovitosti

Pozemek číslo 32, o celkové výměře 1857 m², evidován v katastru nemovitostí jako zahrada, BPEJ 83524, v obci Dolany, katastrální území Pohořany na Moravě. Pozemek parcelní číslo 7, o celkové výměře 333 m². V katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku stojí stavba č. p. 122 o celkové výměře 333 m². Vše se nachází v katastrálním území obce.

Stavba je obdélníkového půdorysu, má jedno nadzemní podlaží, využitě podkroví a suterén. Z důvodu svažitého terénu je suterén ze dvou stran zcela zapuštěn do terénu a ze dvou stran na úrovni terénu. Ve smyslu § 2 vyhlášky 441/2013 Sb. se jedná o budovu. Budova ubytovny je obdélníkového půdorysu se štítovou střechou, nepodsklepená, s 1 podzemním podlažím (dále PP) a 2 nadzemními podlažími (dále NP), bez půdního prostoru. Střecha je oplechována, se střešními okny. V 1 PP, jehož skutečně zastavěná plocha 168 m², konstrukční výška je 2,7 m je kotelna s vlastním vchodem, uhelna s vlastním vchodem, místnost pro řidiče a sociální zázemí, místnost využívána jako sklad a schodiště spojující 1 PP s 1 NP. V 1 NP je umístěno kompletní zázemí budovy. Kotelna je osazena kotlem na pevná paliva OPOP H 650 ocelový, teplovodní. Na celkové podlahové ploše 330 m² je možné nalézt halu, ze které se vchází do společenské místnosti propojené s jídelnou, jídelna, kuchyň, umývárny se sprchami a WC rozdělené podle pohlaví, sociálního zázemí pro personál kuchyně, pokoje pro personál kuchyně, sklady. Je zde také řešen zásobovací vstup pro kuchyň. Konstrukční výška podlaží je 3,6 m. Z 1 NP je řešen vstup do 2 NP schodištěm. Ve 2 NP je umístěno 7 pokojů s počtem lůžek 35, ošetrovna s pokojem pro izolaci, WC s umyvadly a sklad prádla. Celková výměra 2 NP je 233,68 m², konstrukční výška je 2,8 m. Prostor 2 NP je řešen jako podkroví zasazené do štítové střechy, v pokojích jsou střešní okna. Z venkovního pohledu je vidět, že je nutná výměna oken a oprava fasády. Interiér budovy je v duchu kolaudace v roce, 1993 bez jakéhokoliv zásahu v dalších letech. Budova působí zanedbaným dojmem, prostředí je tmavé, použité materiály neodpovídají dnešním trendům. Hlavní vchodové dveře jsou prosklené, zcela nevhodné a nezajišťují bezpečnost budovy. Na některých stěnách jsou použity tmavé dřevěné obklady, které vykazují známky značného opotřebení. Podlahy jsou pokryty dlažbou s imitací mramoru, na chodbách je použité linoleum místy zcela zničené a prošlapané, dlažba v kuchyni je popraskaná a rozbitá. V podkroví je na stěnách použitý umakart, střešní okna jsou ve špatném stavu. V prostorách sociálního zázemí jsou sprchové kóje vyzděny, s odtokem v zemi, chráněny závěsy, spáry mezi kachličkami a dlažbou jsou místy vypadané, umyvadla jsou každé jiné.

Ohřev teplé vody je zajištěn 1000 l bojlerem, v zimě teplovodním kotlem, kterým se zajišťuje vytápění celé budovy. V případě zájmu obce na smysluplné a výdělečné využití budovy je nutná rozsáhlá rekonstrukce a změna účelu budovy.

3.3 Administrativní ocenění souboru nemovitostí

Z diplomové práce vychází, že pro **zjištění administrativní ceny** je nutné se řídit zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a dále postupy určenými ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce. Uvedené vyhlášky se týkají odkazy uvedené v textu práce. V souladu s § 22 Vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, bude pro ocenění použita **kombinace nákladového a výnosového způsobu**.⁵⁰

3.3.1 Ocenění budovy kombinací nákladového a výnosového způsobu

Nákladové ohodnocení budovy

(§ 12 Budova a hala, Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška)

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G, budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Tab. č. 3.1: Výpočet výšky podlaží a obestavěné plochy budovy.

Podlaží	Výměra m ²	Konstrukční výška m	Výška podlaží m ³
1 PP	168,55	2,7	455,09
1 NP	330,94	3,6	1 191,38
2 NP	233,68	2,8	654,30
Součet	733,17	x	2 300,77
Průměrná výška podlaží m²		x	3,14
Průměrná zastavěná plocha podlaží m²		x	244,39

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Průměrná výška podlaží v tabulce č. 3.1. je výsledek váženého průměru všech výšek podlaží stavby. Průměrná zastavěná plocha podlaží v tabulce č. 3.1. je součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. Průměrná výška podlaží v našem případě je 3,14 m². Průměrná zastavěná plocha podlaží je 244,39 m³.

⁵⁰Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky 2013*, částka 173, s. 7422-7612. ISSN 1211-1244. Dostupný také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Tab. č. 3.2: Výpočet obestavěného prostoru budovy.

Podlaží		Obestavěný prostor m ³
OP _{ss}	168,55 · 2,7	455,09
OP _{vs}	330,94 · 3,6	1 191,38
OP _{za}	(233,68 · 2,8)/2	327,15
OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za}		1 973,62

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Velikost obestavěného prostoru udává tabulka č. 3.2. a činí **1 973,62 m³**.

Zjištění základní ceny upravené pro budovu

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i \quad (3.1)$$

Tab. č. 3.3: Výpočet základní ceny upravené (ZC).

ZC	Kč/m ³ obestavěného prostoru (příloha č. 8, oceňovací vyhlášky, typ G)	2 710,00 Kč
K ₁	příloha č. 10, oceňovací vyhlášky	0,9380
K ₂	0,92 · (6,6 / PZP) = 0,92 · (6,6 /244,39 (§12 odst. č. 2, oceňovací vyhlášky)	0,9270
K ₃	(2,1 / v) + 0,3 = (2,1/ 3,033) + 0,3 (§12 odst. č. 2, oceňovací vyhlášky)	0,9923
K ₄	1 + (0,54 · n) = 1 + (0,54 · 0,8616) příloha č. 2	0,9105
K ₅	příloha č. 20, oceňovací vyhlášky	0,9000
K _i	příloha č. 41, oceňovací vyhlášky	2,0410
ZCU	základní cena upravená uvedenými koeficienty	3 910,75 Kč

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Pro výpočet věcné hodnoty musíme zjistit **reprodukční cenu** (RC), která nám dává informaci o tom, za kolik by bylo možné stejnou popř. porovnatelnou nemovitost pořídit v daném místě a čase, bez odpočtu opotřebení.

$$RC = ZCU \cdot OP \quad (3.2)$$

Tab. č. 3.4: Výpočet reprodukční ceny.

RC	Reprodukční cena	7 718 334,42 Kč
ZCU	Základní cena upravená	3 910,75 Kč
OP	Obestavěný prostor m ³	1 973,62

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Výše opotřebení se u oceňované nemovitosti zjistí analytickou metodou a to, porovnáním skutečného stáří jednotlivých konstrukčních prvků a jejich předpokládané životnosti. K tomu byla provedena důkladná prohlídka. Budova byla postavena v roce 1938 a zásadní rekonstrukce proběhla v roce 1993. V průběhu let probíhaly udržovací práce a opravy, čímž se stáří jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení liší. Struktura výpočtu míry opotřebení je uvedena v příloze č. 3.

Míra opotřebení pro danou nemovitost činí

49,35 %

Výsledná velikost opotřebení je součinem míry opotřebení (MOPO) a reprodukční ceny (RC).

$$OPO = MOPO \cdot RC \quad (3.3)$$

Tab. č. 3.5: Výpočet velikosti opotřebení.

OPO	Opotřebení	3 808 997,83 Kč
MOPO	Míra opotřebení	0,4935
RC	Reprodukční cena	7 718 334,00 Kč

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Objekt turistické základny – výsledná cena nákladová

Výsledná nákladová cena (NH) se zjistí jako rozdíl mezi reprodukční cenou (RC) a velikostí opotřebení (OPO).

$$NH = RC - OPO \quad (3.4)$$

$$NH = 7\,718\,334 - 3\,808\,998$$

$$NH = 3\,909\,336 \text{ Kč}$$

Výnosové ohodnocení budovy

(§ 32, Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška)

Nájemné za rok 2013 činilo 359 000 Kč. Toto nájemné se sníží viz. § 32 odst. 5, oceňovací vyhlášky o 5% ceny pozemku.

$$\text{Cena pozemku AC1} \quad 152\,593 \text{ Kč}$$

$$5\% \text{ z ceny pozemku} \quad 7\,629 \text{ Kč}$$

$$N \dots 359\,000 - 7\,629 = 351\,371 \text{ Kč}$$

$$CV = \frac{N}{R} \cdot 100^{51} \quad (3.5)$$

Tab. č. 3.6: Výpočet ceny výnosové.

CV	Cena výnosová	4 684 946,67 Kč
N	Nájemné	351 371,00 Kč
R	Míra kapitalizace %	7,50

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Objekt turistické základny – výsledná cena výnosová

CV = 4 684 947 Kč

Pro stanovení ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu se použije výpočet uvedený v příloze č. 23 v tabulce č. 2, podle zatřídění do skupiny na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

Rekapitulace

Cena nákladová 3 909 336 Kč

Cena výnosová 4 684 947 Kč

CN < CV = 3 909 336 < 4 684 947 Kč

AC = CV + 1,10 R (příloha č. 23, kód skupiny C)

$R = | CV - CN |$ (3.6)

R = 4 684 947 – 3 909 336

R = 775 611 Kč

AC = CV + (1,10 · R) = 4 684 947 + (1,10 · 775 611) = 5 538 191 Kč

AC = 5 538 191 Kč

3.3.2 Ocenění pozemků

Stavební pozemek

(§ 3 Stavební pozemek, Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška)

Zatřídění pro potřeby ocenění:

⁵¹Cena výnosová (CV) je podíl nájemného (N) a míry kapitalizace (R), vynásobený koeficientem 100.

Pozemek: zastavěná plocha a nádvoří
 Parc. č. : 7
 Celková výměra: 333 m²
 Cenová mapa: obec nemá cenovou mapu

Výpočet základní ceny stavebního pozemku Kč/m² (§ 3, oceňovací vyhlášky)

$$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 \quad (3.7)$$

Tab. č. 3.7: Výpočet základní ceny stavebního pozemku.

ZC _v	Základní cena stavebního pozemku m ² určená vyhláškou.	2 250,00 Kč
O ₁	Podle počtu obyvatel 2001-5000.	0,85
O ₂	Hospodářsko- správní význam obce - ostatní obce.	0,6
O ₃	Poloha obce - v ostatních případech.	0,8
O ₄	Technická infrastruktura - elektřina, vodovod, kanalizace.	0,85
O ₅	Dopravní obslužnost obce - IDOS, zastávka v obci.	0,95
O ₆	Občanská vybavenost obce - obchod - základní sortiment.	0,85
ZC	Základní cena stavebního pozemku m²	630,09 Kč

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Základní cena stavebního pozemku je cena základní upravená koeficienty O₁ – O₆ na základě oceňovací vyhlášky.

Výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku (§ 4, oceňovací vyhlášky)

$$ZCU = ZC \cdot I \quad (3.8)$$

$$I = I_T \cdot I_p \cdot I_o \quad (3.9)$$

Tab. č. 3.8: Výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku.

ZC	Základní cena Kč/m ²	630,09 Kč
I	Index cenového porovnání viz. příloha č. 4.	0,72726
ZCU	Základní cena upravená Kč/m²	458,24 Kč

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování.

Základní cena pozemku (ZC) za měrnou jednotku je základní cena upravená (ZCU) vynásobená indexem cenového porovnání (I). Index cenového porovnání (I) je součin indexu polohy (I_p)⁵², indexu trhu (I_T)⁵³ a indexu omezujícího vlivu pozemku (I_o)⁵⁴.

⁵²I_p = P_i · (1 + ∑_{n=2}ⁿ P_i), kde P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy.

⁵³I_T = P₅ · (1 + ∑_{n=i}⁴ P_i), kde P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu.

⁵⁴I_o = 1 + (∑_{i=1}⁶ P_i), kde P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujícího vlivu.

Výpočet ceny pozemku

$$AC_1 = ZCU \cdot \text{výměra v m}^2 \quad (3.10)$$

$$AC_1 = 458,24 \cdot 333$$

$$AC_1 = 152\,593 \text{ Kč}$$

Stavební pozemek – jednotný celek

(§ 3 Stavební pozemek, Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška)

Pozemek je oceňován jako jednotný funkční celek spolu s pozemkem pod budovou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Parc. č. : 32

Celková výměra: 1 857 m²

BPEJ: 83524

Výpočet ceny pozemku

$$AC_2 = ZCU \cdot \text{výměra v m}^2 \quad (3.11)$$

$$AC_2 = 458,24 \cdot 1\,857$$

$$AC_2 = 850\,952 \text{ Kč}$$

3.3.3 Rekapitulace výsledků administrativního ocenění

Tab. č. 3.9: Přehled zjištěných administrativních cen ke dni ocenění (v Kč).

Rekapitulace	Výsledná cena
Nákladové ohodnocení budovy	3 909 336 Kč
Výnosové ohodnocení budovy	4 684 947 Kč
Cena pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 333 m ²	152 593 Kč
Stanovení hodnoty budovy kombinací nákladového a výnosového způsobu vč. odpočtu opotřebení, vč. pozemku pod budovou	5 690 784 Kč
Cena pozemku ostatní plochy (zahrada) výměra 1 857 m ²	850 952 Kč
Výsledná cena předmětu ocenění	6 541 736 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, rok 2014.

Předmětem ocenění byl pozemek č. **parcelní 32** o celkové výměře 1857 m², evidován v katastru nemovitostí jako zahrada, BPEJ 83524, obec Dolany, katastrální území Pohořany na Moravě. Jedná se o plochu, která je zatravněna a je využívána jako místo k trávení volného času. Dále byl rovněž předmětem ocenění pozemek evidován v druhu pozemku zastavěná

plocha a nádvoří, **parc. č. 7** o celkové výměře 333 m², na kterém stojí **stavba č. p. 122**. Vše se nachází v katastrálním území obce. Ocenění bylo provedeno v rámci vyhlášky č. 441/2013 Sb., která přesně stanoví metody ocenění pro dané typy nemovitých věcí. Tabulka č. 3.9 uvádí závěrečný přehled cen, zjištěných pomocí základních oceňovacích metod. Zároveň jde z této tabulky lze zjistit, že administrativní cena budovy turistické základny včetně pozemků, v obci Pohořany činí **6 541 736 Kč**. Z toho cena budovy stanovená metodou kombinace nákladového a výnosového způsobu, vč. pozemku pod budovou je **5 690 784 Kč**, cena přilehlého pozemku je **850 952 Kč**.

3.4 Tržní ocenění souboru nemovitostí

Jak z první části diplomové práce vyplývá, postup týkající se tržního ocenění není přesně vymezen zákonem či jinými právními předpisy. „*Cílem je stanovit takovou hodnotu, která bude na základě průzkumu nejlépe odpovídat skutečné situaci.*“⁵⁵ Pro tržní ocenění budovy a pozemků bude v této práci použita porovnávací metoda.

3.4.1 Ocenění budovy porovnávací metodou

Pro použití porovnávací metody je nutné srovnat nemovité věci s nejméně třemi, obdobnými nemovitými věcmi, které jsou v nabídce realitních kanceláří. V tomto případě bude použita metoda přímého porovnání s nemovitostmi inzerovanými na portálu Reality.cz. Budova bude oceněná vč. části pozemku parc. č. 32 o výměře 620 m², část pozemku par. č. 32 o výměře 1237 m² bude oceněna jako stavební pozemek s možností stavby rodinného domu se zahradou. Nabídky jsou zkoumány ze stejných zdrojů jako poptávka.

V tabulce č. 3.10 jsou uvedeny základní informace o porovnávaných nemovitostech. Součástí tabulky je popis jednotlivých nemovitostí. Všechny údaje vč. ceny, které jsou uvedeny v tabulce, byly získány z nabídky realitní kanceláře. V příloze č. 5 je uveden podrobný popis jednotlivých nemovitostí.

⁵⁵HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s.r.o. 2009. 17s. ISBn 978-80-89364-07-7.

Tab .č. 3.10: Základní informace o komparovaných objektech.

Č.	OBEC	TECHNICKÝ POPIS	POZEMEK (m ²)	CENA
1	Bouzov - Doly	Penzion, 6 velkých pokojů, 2 kuchyně, 2 velké jídelny, 2 NP, 2 PP, cihlová budova, napojení na síť, zastavěná plocha 420 m ² .	4 200	3 150 000 Kč
2	Moravský Beroun	Bývalý zámek, 13 pokojů, sál, kuchyně, soc. zařízení, sál s barem, 3 NP, 1 PP, cihlová, před rekonstrukcí, jímka, napojení na elektřinu, vytápění na pevná paliva, zastavěná plocha 457 m ² .	980	3 950 000 Kč
3	Moravský Beroun	Bytový dům, 3 bytové jednotky, obchod, 2 NP, 1 PP, cihlová, po částečné rekonstrukci, veřejná kanalizace, dálkový vodovod, vytápění na pevná paliva, zastavěná plocha 1 032 m ² .	1 600	3 680 000 Kč
4	Moravský Beroun	Bývalá škola, 2 NP, cihlová, před rekonstrukcí, napojení na elektřinu, voda ze studny, septik, obecní vodovod na hranici pozemku, užitná plocha 600m ² .	1 057	290 000 Kč
5	Šternberk	3 podlažní dům, restaurace, jídelna, sklady, sociální zařízení, 12 pokojů, 3 NP, 1 PP, hala, napojení na síť v místě, cihlový, dobrý stav.	2 000	2 900 000 Kč

Zdroj: SReality CZ⁵⁶, vlastní zpracování.

Použité korekce

➤ KP ... korekce důvěryhodnosti (pramene)

Pokud jsou informace o cenách nemovitostí získané z nabídky realitních kanceláří, je nutné ceny upravit pomocí korekce pramene.⁵⁷

Tab. č. 3.11: KP-korekce důvěryhodnosti pramene.

kupní smlouva	1,00
inzerce realitních kanceláří	0,85

Zdroj: Vlastní zpracování.

Použité koeficienty

➤ K1 ... koeficient úpravy velikosti užitné plochy

⁵⁶SREALITY.CZ. In: www.sreality.cz, [on-line], duben 2014, [citováno 14.4.2014],

Dostupné z: http://www.sreality.cz/search?category_type_cb=1&category_main_cb=4&sub%5B%5D=29&price_min=&price_max=®ion=&distance=0&rg%5B%5D=8&dt%5B%5D=42&usable_area-min=&usable_area-max=&age=0&extension=0&sort=0&perPage=10&hideRegions=0&discount=-1

⁵⁷BRADÁČ.A. FIALA. J. HLAVINKOVÁ.V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

užitná plochu u oceňované nemovitosti činí 734 m².

Tab. č. 3.12: K1 – koeficient úpravy velikosti užitné plochy.

400 - 550 m ²	0,90
550 - 650 m ²	0,95
650 - 850 m ²	1,00
850 - 1100 m ²	1,05

Zdroj: Vlastní zpracování.

- **K2 ... koeficient úpravy velikosti pozemku tvořící s nemovitou věcí jednotný funkční celek.**

U oceňované nemovité věci pozemek činí 1/3 výměry pozemku tj. 620 m².

Tab. č. 3.13: K2 – koeficient úpravy velikosti pozemku.

600 - 1000 m ²	1,00
1000 - 2000 m ²	1,05
2000 - 4300 m ²	1,10

Zdroj: Vlastní zpracování.

- **K3 ... koeficient celkového stavu staveb**

Oceňovaná budova je ve stavu před rekonstrukcí.

Tab.č. 3.14: K3 - koeficient celkového stavu staveb

před rekonstrukcí	1,00
dobrý	1,05
po rekonstrukci	1,10

Zdroj: Vlastní zpracování.

- **K4 ... koeficient počtu nadzemních podlaží**

Oceňovaná budova má 2 nadzemní podlaží.

Tab.č. 3.15: K4 – koeficient počtu nadzemních podlaží.

1	0,95
2	1,00
3	1,05
4	1,10

Zdroj: Vlastní zpracování.

- **K5 ... koeficient úpravy podle úvahy znalce.**

Koeficient úpravy podle dojmu, jakým budova působí, jaký je celkový dojem z nemovité věci.

Tab. č. 3.16: K5 – koeficient úpravy podle úvahy znalce.

stejný	1,00
lepší	1,05
horší	0,95

Zdroj: Vlastní zpracování.

➤ **Výpočet tržní hodnoty budovy vč. korekce ceny a úpravy koeficienty**

Korekce cena = cena x korekce pramene

Index odlišnosti (I) = $K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5$ (3.13)

Cena upravená (CU) = korekce cena / I

Tab.č. 3.17: Výpočet tržní hodnoty budovy.

Č.	CENA Kč	KP	KOREKCE CENA (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	I	CENA UPRAVENÁ
A	3 150 000	0,85	2 677 500	0,90	1,10	1,05	0,95	1,05	1,037	2 582 213 Kč
B	3 950 000	0,85	3 357 500	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	0,945	3 552 910 Kč
C	3 680 000	0,85	3 128 000	1,05	1,05	1,10	1,00	1,05	1,273	2 456 440 Kč
D	290 000	0,85	246 500	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	0,998	247 118 Kč
E	2 900 000	0,85	2 465 000	0,90	1,05	1,05	1,05	1,05	1,094	2 253 291 Kč
PRŮMĚR	2 794 000		2 374 900							2 218 394 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Výsledná tržní hodnota budovy je 2 218 394 Kč.

3.4.2 Ocenění pozemku porovnávací metodou

Oceňovaný pozemek bude oceňován jako stavební, metodou přímého porovnávání. V souvislosti s oceňováním bude porovnáván s pěti pozemky, nacházejících se v okrese Olomouc. V tabulce č. 3.18 jsou uvedeny všechny údaje potřebné k získání tržní hodnoty pozemku, pomocí přímé porovnávací metody. Všechny pozemky jsou vedeny jako stavební, na všech je možná okamžitá výstavba. Mezi nejdůležitější údaje patří cena a výměra pozemků. Veškeré údaje byly získány z nabídek realitních kanceláří a je nutné provést korekci ceny.

Tab. č. 3.18: Základní informace o komparovaných pozemcích.

Č.	OBEC	TECHNICKÝ POPIS	Pozemek (m ²)	CENA (Kč)
1	Dolany	Stavební parcela v Dolanech u Olomouce. Elektřina, plyn, kanalizace i vodovod na hraně pozemku. Velmi žádaná lokalita, ihned k výstavbě a dispozici. Olomouc 5 km cca 10 minut jízdy autem. Pravidelné spojení MHD, v obci veškerá občanská vybavenost.	1000	990 000
2	Radíkov	Stavební parcela v žádané lokalitě Sv. Kopečku, Radíkov u Olomouce. Parcela je rovinnatá a vyčištěná, připravena ke stavbě RD. Zpevněná příjezdová cesta přímo k pozemku. Veškeré IS přímo u pozemku.	840	1 270 000
3	Jírová	Stavební pozemek se nachází v atraktivní lokalitě v Jírové. Elektřina u pozemku. Kanalizaci nutno řešit jímkou a čističkou. Jírová vyhlášená rekreační oblast Olomoucka (golf, cykloturistika, běžky). V obci je školka i škola I.stupeň.	873	265 000
4	Přáslavice	Stavební pozemek v Přáslavicích. Nachází se na okraji obce. Má asfaltovou příjezdovou cestu. Z inženýrských sítí je na pozemku elektřina. Dále kanalizace cca 5m od hranice pozemku, voda a plyn cca 20m	1 033	671 450
5	Věrovany	Rovinatý pozemek určený pro výstavbu rodinného domu, ideálního tvaru o šířce 18 m v obci Věrovany. Všechny sítě jsou na pozemku a příjezd je po asfaltové, obecní komunikaci. Kanalizace je obecní a je možno zřídit vlastní zdroj vody. Do obce je dopravní obslužnost zajištěna autobusem.	857	495 000

Zdroj: SREALITY.CZ⁵⁸. Vlastní zpracování.

Použité korekce

➤ KP korekce důvěryhodnosti (pramene)

Pokud jsou informace o cenách pozemků získané z nabídky realitních kanceláří, je nutné ceny upravit pomocí korekce pramene.⁵⁹

Tab.č. 3.19: KP -Korekce důvěryhodnosti pramene.

kupní smlouva	1
inzerce realitních kanceláří	0,80

Zdroj: Vlastní zpracování.

⁵⁸SREALITY.CZ. In: www.sreality.cz, [on-line], duben 2014, [citováno 14.4.2014],

Dostupné z: http://www.sreality.cz/search?category_type_cb=1&category_main_cb=4&sub%5B%5D=29&price_min=&price_max=®ion=&distance=0&rg%5B%5D=8&dt%5B%5D=42&usable_area-min=&usable_area-max=&age=0&extension=0&sort=0&perPage=10&hideRegions=0&discount=-1

⁵⁹BRADÁČ.A. FIALA. J. HLAVINKOVÁ.V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

➤ **K1 ... koeficient úpravy výměry pozemku**

Výměra oceňovaného pozemek činí 1 237 m².

Tab.č. 3.20: K1- koeficient úpravy výměry pozemku.

800 - 900 m ²	0,85
900 - 1000 m ²	0,90
1000 - 1200 m ²	0,95
1200 - 1300 m ²	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování.

➤ **K2 ... koeficient úpravy možnosti napojení na inženýrské sítě (voda, plyn, kanalizace, odpad a elektřina)**

U oceňovaného pozemku je možnost napojení na elektřinu, obecní vodovod a kanalizace. Přípojka plynu není zřízená z důvodu, že v obci není přiveden plyn.

Tab.č. 3.21: K2 - Koeficient napojení na inženýrské sítě.

veškeré inženýrské sítě	1,05
některé inženýrské sítě	1,00
bez možnosti připojení	0,95

Zdroj: Vlastní zpracování.

➤ **K3 ... koeficient úpravy podle úvahy znalce.**

Koeficient úpravy podle dojmu, jakým pozemek působí, jaký je celkový dojem z místa umístění pozemku.

Tab.č. 3.22: K3 - Koeficient úpravy podle znalce.

stejný	1,00
lepší	1,05
horší	0,95

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab.č. 3.23: Výpočet tržní hodnoty pozemku.

Č.	CENA Kč	VÝMĚRA (MĚ2)	JC (Kč/m2)	KP	KOREKCE JC (Kč/m2)	K1	K2	K3	I	UJC (Kč/m2)
A	990 000	1 000	990	0,85	842	0,90	1,10	1,05	1,03950	809,52 Kč
B	1 270 000	840	1 512	0,85	1 285	0,85	1,10	1,05	0,98175	1 309,01 Kč
C	265 000	873	304	0,85	258	0,85	1,00	0,95	0,80750	319,53 Kč
D	671 450	1 033	650	0,85	553	0,95	1,00	1,00	0,95000	581,58 Kč
E	495 000	857	578	0,85	491	0,85	1,10	1,05	0,98175	500,08 Kč
PRŮM.	738 290	4 603								703,94 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Korekce cena = cena · korekce pramene

Index odlišnosti (I) = K1 · K2 · K3 (3.14)

Cena upravená (CU) = korekce cena / I

Výše upravená jednotková ceny (UJC) je vypočtena v tabulce č. 3.23 a činí **704 Kč/m²**. Nejdříve došlo k výpočtu jednotkové ceny (JC) a to tím způsobem, že se cena pozemku vydělila výměrou pozemku. Následně došlo ke korekci pramene a pomocí koeficientů odlišnosti K1-K3, byl vypočten index odlišnosti (I), kterým se vydělila cena po korekci. Výsledná tržní cena stavebního pozemku je součinem výměry oceňovaného pozemku a upravené jednotkové ceny.

Výměra oceňovaného pozemku ... 1 237 m².

Upravená jednotková cena pozemku ... 704 Kč/m².

Výsledná tržní cena pozemku ... 870 848 Kč.

Tab.č. 3.24: Závěrečná rekapitulace tržního ocenění.

Rekapitulace	Výsledná cena
Tržní ocenění budovy	2 218 394 Kč
Tržní ocenění pozemku	870 848 Kč
Výsledná cena předmětu ocenění	3 089 242 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Předmětem ocenění byl pozemek č. **parcelní 32** o celkové výměře 1857 m², evidován v katastru nemovitostí jako zahrada, BPEJ 83524, obec Dolany, katastrální území Pohořany na Moravě. Jedná se o plochu, která je zatravněna a je využívána jako místo k trávení volného času. Dále byla rovněž předmětem ocenění **stavba č. p. 122**. Vše se nachází v katastrálním území obce. Ocenění bylo provedeno metodou přímého porovnání. Tabulka č. 3.24. uvádí závěrečný přehled cen. Zároveň jde z této tabulky lze zjistit, že tržní cena budovy turistické základny, vč. pozemků, v obci Pohořany, činí **3 089 242 Kč**.

4 Komparace použitých přístupů a vyhodnocení jejich výsledků

Kapitola se zabývá komparací použitých metod tržního a administrativního ocenění v kapitole č. 3, jejich výhodami a nevýhodami včetně analýzy jejich výsledných hodnot. Cílem je rovněž zjistit do jaké míry jsou tyto metody vhodné pro použití jejich výsledných hodnot a zhodnotit trendy použitých metod v praxi. Už ze samotného názvu administrativní

ocenění vyplývá, že se jedná o administrativní úkon, který je vyžadován například při pozůstalostním řízení, soudním řízení. Není zde možnost okamžité vazby na změnu situace na trhu s nemovitostmi, reakce na vývoj trhu je pouze pomocí indexů, které jsou taxativně dány vyhláškou a jsou vždy určeny na daný rok. Naopak tržní ocenění už v samotném názvu vyjadřuje přímou vazbu na tržní prostředí, cena zjištěná tímto způsobem má vysokou vypovídající schopnost a odráží skutečný stav na trhu s nemovitostmi v daném čase a místě. Jak z výše uvedeného vyplývá, výsledek administrativního ocenění neodpovídá skutečné likvidnosti nemovitosti a stále více subjektů se tedy začíná rozhodovat nikoliv podle administrativních cen, ale podle tržních cen majetku, který odráží reálněji situaci na trhu.

4.1 Srovnání rozdílu administrativního a tržního ocenění

Výsledná hodnota zjištěná administrativním a tržním oceněním se může výrazně odlišovat. I když princip těchto metod je stejný, v dílčích částech se odlišují. Zatím co administrativní oceňování se zaměřuje na ocenění dílčím způsobem, tržní ocenění vnímá a posuzuje nemovitou věc jako celek.

Tab.č. 4.1: Rekapitulace výsledků administrativního ocenění.

Rekapitulace	Výsledná cena
Nákladové ohodnocení budovy	3 909 336 Kč
Výnosové ohodnocení budovy	4 684 947 Kč
Cena pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 333 m ²	152 593 Kč
Stanovení hodnoty budovy kombinací nákladového a výnosového způsobu vč. odpočtu opotřebení, vč. pozemku pod budovou	5 690 784 Kč
Cena pozemku ostatní plochy (zahrada) výměra 1 857 m ²	850 952 Kč
Výsledná cena předmětu ocenění	6 541 736 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

U **administrativního ocenění** rozdělujeme budovu, pozemek pod budovou a pozemek náležící k budově a výsledek je součtem dílčích cen. V případě, že oceňujeme administrativním způsobem pozemek náležící k budově, posuzujeme tento jako jednotný funkční celek. I když v souboru oceňovaných nemovitostí byl pozemek p.č. 32 v katastru nemovitostí určen jako zahrada s BPEJ, pro účely ocenění byl tento pozemek brán jako stavební, bez určení ceny v cenové mapě. Pro administrativní ocenění byl použit způsob

kombinace nákladového a výnosového způsobu. Nákladový způsob spadá do minulosti, protože všechny porovnávané náklady do stavby investované, jsou již minulostí. Bohužel tento způsob má značný zkreslující efekt díky sklonu zohledňovat nabídku a více méně ignorovat poptávku. Také často reprezentuje technicky pojatý názor na cenotvorbu, a lze tedy očekávat, že jako indikátor tržní hodnoty může dosahovat i **značných extrémů**. Způsob výnosový je založen hlavně na prognóze budoucího užitku, který lze od nemovitosti očekávat. Je zde měřen předpoklad budoucího prospěchu, jeho spolehlivost a stabilita. Stejně jako je metoda nákladová ovlivněna především nabídkou, je výnosová metoda v tomto bodě její pravým opakem. Výnosová metoda nepřihlíží ani k vynaloženým nákladům na realizaci nemovitosti ani k následnému historickému vývoji. Reprezentuje tedy hlavně ekonomický pohled na cenotvorbu. V tabulce č. 4.1 je provedena rekapitulace výsledků administrativního ocenění budovy kombinací nákladového a výnosového způsobu a ocenění pozemku pod budovu a pozemku přilehlého. V řádku nákladového ohodnocení budovy je uvedená částka 3 909 336 Kč, což je výsledek rozdílu mezi reprodukční cenou a velikostí opotřebení. V řádku výnosového ohodnocení budovy je částka 4 684 947 Kč, která byla vypočítána podle vzorce č. 2.5, jako podíl upraveného nájemného a míry kapitalizace, vynásobené koeficientem 100. Výsledná hodnota budovy stanovené kombinací nákladového a výnosového způsobu je **5 538 191 Kč**, kdy výpočet byl proveden podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.. Cena pozemku pod budovou (**152 593,- Kč**) a cena pozemku přilehlého k budově (**850 952,- Kč**) byla vypočítána jako cena stavebního pozemku upravená a vypočtená podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Celková výše administrativního ocenění činí **6 541 736 Kč**.

Tab.č. 4.2: Rekapitulace výsledků tržního ocenění.

Rekapitulace	Výsledná cena
Tržní ocenění budovy metodu přímého porovnání	2 218 394 Kč
Tržní ocenění pozemku metodou přímého porovnání	870 848 Kč
Výsledná tržní cena předmětu ocenění	3 089 242 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tržní ocenění vybraného souboru nemovitých věcí bylo provedeno metodou přímého porovnání. Metoda porovnávací spadá do přítomnosti. Je založena na reflexi trhu, a proto většinou nevychází ani z jednoznačných technických, ani ekonomických parametrů. Jejím měřítkem je úroveň prodejních cen srovnatelných nemovitostí na současném trhu.

Je pravděpodobné, že ceny dosažené podobným či obdobným subjektem je možné dosáhnout i subjektem oceňovaným. Lze také očekávat, že pokud bude mít srovnávaný subjekt celkově nižší standard, bude cena oceňovaného subjektu vyšší nežli cena porovnávaného subjektu a naopak. Porovnávací metoda nezohledňuje ani náklady vynaložené na pořízení, stejně tak ani možný prospěch z budoucí činnosti.

Pro účely tržního ocenění byl pozemek parc. č. 32 hypoteticky rozdělen na dvě části. Část o výměře 1237 m² byla oceněná jako stavební pozemek, kdy bylo uvažováno o možnosti prodeje pozemku a jeho využití na soukromou zástavbu. Zbývající část pozemku par. č. 32 o výměře 620 m² byla oceněná společně s budovou. Pro metodu přímého porovnání byly vybrány z inzerce realitních kanceláří objekty a pozemky nabízené k prodeji. Při výběru bylo přihlíženo k lokalitě, stáří a možnosti využití. Koeficienty upravující cenu se vztahovaly k umístění, velikosti pozemků, stavu objektu, počtu nadzemních podlaží a jak objekt porovnání působil na oceňovatele. V příloze č. 5 jsou komparované objekty uvedeny vč. jejich popisu. Už při soupisu komparovaných objektů v příloze č. 5, je viditelný rozdíl v ceně, který není v závislosti na umístění objektu. Například u objektů č. 2 a č. 4 uvedených v příloze č. 5, kde je místo umístění stejné, je cena budovy č. 2 vyšší 14 krát než cena budovy č. 4, což odráží vliv poptávky, nabídky a ekonomickou situaci v ČR.

V tabulce č. 4.2 je uvedená rekapitulace výsledků tržního ocenění přímou porovnávací metodou. Výsledek tržního ohodnocení budovy je ve výši **2 218 394 Kč**, výsledek ocenění části pozemku určeného k individuální zástavbě je **870 848 Kč**. Celková výše tržního ocenění činí **3 089 242 Kč**.

Nyní dochází k ověření hypotézy č. 1, že: „postupy stanovené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., neodráží stav na trhu s nemovitostmi, stav ekonomiky v ČR a ekonomickou situaci obyvatelstva ČR“.

Tab.č. 4.3: Rekapitulace výsledků administrativního a tržního ocenění.

Nemovitá věc	Administrativní ocenění	Tržní ocenění
Budova	5 538 191 Kč	2 218 394 Kč
Pozemek pod budovou	152 593 Kč	X
Pozemek	850 952 Kč	870 848 Kč
Celkem	6 541 736 Kč	3 089 242 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

V tabulce č. 4.3 je uvedena celková rekapitulace výsledků administrativního a tržního ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. Výsledek administrativního ocenění je vyšší (111%) než výsledek ocenění tržním způsobem. Vzhledem k provedenému

administrativnímu a tržnímu ocenění v kapitole č. 3 a dle zhodnocení uvedeného výše, byla **hypotéza č. 1 potvrzena**. Bylo zjištěno, že hodnota stanovená administrativním způsobem je vyšší než tržní hodnota. Celková výše rozdílu je **3 452 494 Kč**. Postupy uvedené ve vyhlášce neodráží stav na trhu s nemovitostmi, i když došlo k zásadní úpravě vyhlášky.

Nyní dochází k ověření hypotézy č. 2, že: „tržní hodnota pozemku bude vyšší než hodnota zjištěná administrativním způsobem“. Pro ověření této hypotézy bude cena pozemku upravená na měrnou jednotku tj. Kč/m². Z tabulky č. 4.4 lze vyčíst, že výsledná tržní cena pozemku (704 Kč) v přepočtu na m² pozemku, je o 53% vyšší než cena stanovená na m² administrativním způsobem (458 Kč).

Tab.č. 4.4: Výsledek administrativního a tržního ocenění pozemků (Kč/m²).

Pozemek	Administrativní ocenění	Tržní ocenění	Rozdíl oproti administrativnímu ocenění (v%)
Pozemek Kč/m²	458 Kč	704 Kč	53

Zdroj: Vlastní zpracování.

Hlavním důvodem proč je cena zjištěná administrativním způsobem nižší, je současný trend výstavby formou novostaveb, kdy o stavební pozemky, umístěné v lokalitách v blízkosti měst je velký zájem. Obec Pohořany se nachází v zajímavé a dostupné lokalitě blízko města Olomouc. V přilehlé vesnici Dolany – Véska, došlo v poslední době k velkému rozvoji, kdy investoři využili pozemky pro stavbu golfového hřiště, zázemí pro golfisty a velkého tenisového centra. Tyto investiční záměry přilákaly do okolních vesnic spoustu zájemců o koupi pozemků a z tohoto důvodu došlo k masivnímu navýšení cen stavebních pozemků v okolních vesnicích. Z inzerce realitních kanceláří je zřejmé, že poptávka po stavebních pozemcích, je podstatně vyšší než poptávka po již postavených domech. Navíc zástavba v okolních obcích je z doby před a po 2 světové válce. I když je vyřešena německá otázka, stále dochází k nárokování domů ze strany bývalých německých obyvatel Sudet, případně jejich právoplatných dědiců. Vzhledem k výše uvedenému, byla **hypotéza č. 2 potvrzena**. Výše ceny pozemku zjištěné tržním způsobem v sobě odráží zvýšený zájem investičních záměrů v dané lokalitě.

4.2 Alternativa financování rekonstrukce objektu

Jak už bylo výše uvedeno, je objekt turistické základny v majetku obce Dolany. Ta formou dlouhodobého pronájmu části objektu (smlouva s firmou Veolia Transport)

a krátkodobých pronájmů zájemcům o ubytování zajišťuje finanční prostředky nutné na provoz objektu. V roce 2013 byly veškeré příjmy z pronájmu ve výši 359 000 Kč a náklady na provoz ve výši 340 000 Kč. Náklady na provoz v sobě zahrnují drobné udržovací opravy, které byly provedeny, mzdové náklady správce a uklízečky, náklady na uhlí, elektrickou energii a spotřebu vody v objektu, nákup drobného nádobí do kuchyně a náklady na praní ložního prádla. V současné době je výnos z objektu ve výši 19 000 Kč ročně. Objekt je z hlediska své výměry rozsáhlý a mohl by být využit pro různé účely, které by vedly nejen k nárůstu příjmů z výnosu z pronájmu, ale také by mohla být vytvořena nová pracovní místa, která by vedla ke snížení nezaměstnanosti v obci.

Jak již bylo uvedeno ve 3. kapitole, v samotné budově se nachází možnost pro ubytování 35 lidí vč. sociálního zázemí. Příkladem využití tohoto objektu z pohledu obce Dolany, může být zřízení bytového domu s garsoniériami pro seniory. Smyslem tohoto projektu, by byla možnost nabídnout obyvatelům nejen bydlení, ale i veškeré sociální a možné zdravotní služby. Bytový dům by mohl být přednostně určen obyvatelům obce Dolany a přilehlých obcí. Cílem projektu by bylo vytvoření takových podmínek pro jeho budoucí obyvatelé, aby v něm mohli trávit své stáří, s vědomím maximální pomoci v případě potřeby a naprostém soukromí. Vzhledem k tomu, že v současné době je zvýšená poptávka po tomto typu ubytování, jeví se toto jako velmi zajímavý projekt. Obec na tento projekt ve svém, už tak napjatém rozpočtu není schopna nalézt finanční prostředky. Je tedy nutné najít formu financování bez zatížení obecního rozpočtu.

Zajímavou možností by bylo provedení rekonstrukce objektu na bytový dům za pomoci podpory z projektu v gesci MMR ČR, v rámci programu na podporu výstavby podporovaných bytů. Dotace z tohoto programu je kolem 600 tis. Kč na jednu bytovou jednotku, maximálně do výše veřejné podpory, která činí maximálně 200 000 eur. Doba udržitelnosti je stanovena na 20 let a po celou tuto dobu je potřeba udržovat regulované nájemné, vyhlášené MMR ČR pro daný rok. V roce 2013 činilo 57,50 Kč/m². Tato výzva bude opětovně otevřena ke konci roku 2014.⁶⁰ Jednou z podmínek pro získání této dotace je, že na nemovitosti nebude zřízeno žádné zástavní právo vůči finanční společnosti. V případě zřízení 10 bytových jednotek o celkové výměře 500 m², by byla možná maximální celková dotace ve výši 5 500 000 Kč tj. max. 200 000 EUR. Vzhledem ke stavu budovy se toto jeví

⁶⁰Program podpora výstavby podporovaných bytů. In. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*, [online]. listopad 2013 [cit. 10.4.2014]
dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/e11ec236-e0ab-4068-b769-9632e596f958/Program_PB_2013.pdf

jako částka, která nebude v žádném případě dostačující. Nabízí se tedy další možnost dofinancování a to formou úvěru, kdy úvěrová společnost nabízí možnost úvěru bez zástavy ve výši 350 000 Kč na jednu nově zřízenou bytovou jednotku, na dobu 20 let, což v našem případě činí 3 500 000 Kč. Výše splátky stanovena na částku 18 220 Kč měsíčně. Vzhledem k tomu, že se jedná o úvěr bez zástavy, byla by splněná podmínka pro přidělení dotace. Pokud by rámec finančních prostředků nebyl dostačující, je možné ještě přistoupit k prodeji pozemku za cenu zjištěnou tržním způsobem, tj. za částku 870 848 Kč. V případě, že výsledná rekonstrukce bude cenově nižší než by byly získané finance, bylo by možné předčasně splatit část úvěru. Pro úhradu splátek úvěru může obec použít příjmy z pronájmu bytů ve výši 28 750 Kč/ měsíc (nájemné pro rok 2013 určeno ve výši 57,50 Kč/m²).

Z tabulky č. 5.7, která je uvedena v příloze č. 6, vyplývá, že obec by na rekonstrukci budovy na bytový dům s garsoniériami, získala finanční krytí nákladů rekonstrukce v celkové výši cca 9 870 848 Kč. Měsíční splátky úvěru by činily 18 220 Kč měsíčně a výše vybraného nájemného by byla ve výši 28 750 Kč. V případě zajištění 100% obsazenosti domu, by výnos z nájemného pokryl náklady na úvěr s možností měsíční úspory cca 10 000 Kč. Dalšími příjmy by mohly být příjmy z pronájmu zbývajících prostor k zřízení obchodu s potravinami a dalším zbožím denní potřeby, který v současné době je provozován v budově místního hostince.

5 Závěr

Diplomová práce byla zadána na téma oceňování nemovitostí v ČR, jak z pohledu teorie, tak z pohledu praktické aplikace vybraných metod na souboru nemovitých věcí, ve veřejném vlastnictví. Pro provedení praktické části byla vybrána budova turistické základny v obci Pohořany a přilehlý pozemek. Majitelem budovy a přilehlého pozemku je obec Dolany, okres Olomouc. V současné době je budova před rekonstrukcí a je používána k pronájmu za účelem ubytování jednotlivých zájemců.

V úvodu diplomové práce je uvedený cíl práce a hypotézy, které má práce potvrdit, popř. vyvrátit. Práce směřuje k dosažení stanoveného cíle pomocí teorie, praktických zjištění a závěrečných analýz.

Práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretickou částí se zabývá druhá kapitola, kde je uvedeno kdo a za jakých podmínek může být zadavatelem znaleckého posudku, na jakém legislativním základě se znalecký posudek vypracovává a čeho se potřeba ocenění majetku může týkat. S ohledem na zaměření práce je podstatná část teorie věnována principu jednotlivých postupů ocenění, podrobnější popis jednotlivých postupů, používaných metod, zásad a podmínek jejich použití. V případě, že u metody je stanovený právní rámec, je uvedený, včetně novelizací a změn, které v době práce nastaly.

Praktická část se zaměřuje na aplikaci jednotlivých metod na vybraném souboru nemovitých věcí a je uvedena v kapitole třetí. Je zde uveden nález, týkající se oceňovaného souboru nemovitých věcí ve veřejném vlastnictví. V případě administrativního ocenění budovy byla použita metoda oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu. U pozemku, který tvoří s budovou jednotný funkční celek, bylo použito ocenění podle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňování stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě stavebních pozemků. Tržní ocenění bylo provedeno metodou přímého porovnání, kdy z databáze realitních kanceláří byl vybrán odpovídající vzorek budov a pozemků, pomocí korekcí a koeficientů byla upravena cena a výsledek byl aplikován na vybraný soubor nemovitostí ve veřejném vlastnictví. Pro závěrečnou analýzu týkající se komparace použitých metod, byly použity výsledky jednotlivých metod v třetí části diplomové práce. Při komparaci metod byly analyzovány výsledky nutné k potvrzení stanovených hypotéz.

Cílem práce bylo zhodnotit a aplikovat vybrané metody administrativního a tržního ocenění na souboru nemovitých věcí, ve veřejném vlastnictví, provést zhodnocení výsledků jednotlivých metod a na základě zjištěných skutečností určit nejvýhodnější metodu pro ocenění daného typu nemovitých, která odráží skutečný stav na současném trhu

s nemovitostmi, reflektující na ekonomickou situaci v ČR. Po vypracování diplomové práce a následné komparaci výsledků, bylo zjištěno, že výsledná administrativní cena je výrazně nadhodnocena oproti tržní ceně. Z výsledku je patrné, že administrativní ocenění nereflektuje na vývoj na trhu s nemovitostmi. Cíl práce byl splněn. Dalším cílem bylo zjistit, zda je možné zajistit financování na rekonstrukci objektu za účelem změny na bytový dům s deseti garsoniériami. Na profinancování rekonstrukce byla navržena forma dotace z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR, ve výši 600 tis. Kč na bytovou jednotku, za stanovených podmínek. Další finanční prostředky nutné k rekonstrukci by byly použity z prodeje části pozemku a to ve výši tržní ceny a zbývající část by byla dofinancována formou úvěru bez zástavy ve výši 350 000 Kč na bytovou jednotku. V případě 100% obsazenosti objektu, by byly splátky úvěru zajištěné příjmy z nájmu, tzn., nedošlo by k zatížení obecního rozpočtu.

Hypotéza stanovená na začátku práce, která zněla, že postupy stanovené ve vyhlášce č. 441/2013 SB., neodráží stav na trhu s nemovitostmi, vývoj ekonomiky ČR a ekonomický stav obyvatelstva, se potvrdila. Předpokládalo se, že vzhledem k platnosti nové oceňovací vyhlášky, administrativní hodnota bude oscilovat kolem výše tržního ohodnocení. Výsledek tržního ohodnocení je o 111 % nižší než výsledek administrativního ocenění a předpoklad srovnatelné výše tržního a administrativního ocenění se nepotvrdil.

Druhá hypotéza zněla, že tržní hodnota pozemku je vyšší než hodnota administrativní a to z důvodu velkého zájmu o bydlení formou vlastní výstavby a trendu expanze zájemců o stavby mimo oblast městských aglomerací s možností dojíždění. Tato hypotéza se potvrdila. Tržní cena části pozemku, vhodného pro výstavbu, byla o 53% vyšší než administrativní cena pozemku zjištěná podle cenového předpisu. Administrativní cena nezahrnuje reakci na vývoj trhu se stavebními pozemky, což výsledek dokládá.

Ve své podstatě oceňování můžeme řadit mezi vědy exaktní, vždy je ale nutné exaktnost propojit s intuicí. V základu je oceňování postaveno na práci s informacemi týkajících se vývoje trhu, politických a ekonomických tendencích, hospodářských předpokladech a výsledcích. Tyto informace nám slouží k ověření srovnatelných podmínek pro návrh ceny a jejich vypovídající schopnost vždy osvětluje konkrétní případ. Není tedy možné použít jakékoliv informace, ale vždy musíme dbát na pravdivosti, jednoznačnosti.

Seznam použité literatury

BRADÁČ, A. FIALA, J. HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. DonauMedia s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, 1. vyd. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN: 978-80-214-4568-0.

KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.*. 1 vyd. Praha: ABF a.s., 1998, 232 s. ISBN 80-86165-11-6.

SEJÁK, J. a kol.. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1 vyd. Grada Publishing, spol. s r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

ŠINDELÁŘOVÁ, Irena. *Paměti obce Dolany*, 1. vyd. Nakladatelství DANAL Olomouc., 2000. 67 s. ISBN 80-85973-80-4.

ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK., 1996. 174s. ISBN 80-902109-0-2 .

Elektronické zdroje

Jaké jsou metody oceňování nemovitostí. In: *America appraisal*. 2010, [on-line 2014]. Dostupné z: <http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217>.

Metody oceňování nemovitostí. In: www.odhad-nemovitosti.cz. [online]. září 2013 [cit. 9.9.2013] .Dostupné z: <http://www.odhad-nemovitosti.cz/aktualita/metody-ocenovani-nemovitosti/266>.

Program podpora výstavby podporovaných bytů. In. www.mmr.cz, [online]. listopad 2013 [cit. 10.4.2014] dostupný z: http://www.mmr.cz/getmedia/e11ec236-e0ab-4068-b769-9632e596f958/Program_PB_2013.pdf

SREALITY.CZ. In: *www.sreality.cz*, [on-line], duben 2014, [citováno 14.4.2014],
Dostupné z: http://www.sreality.cz/search?category_type_cb=1&category_main_cb=4&sub%5B%5D=29&price_min=&price_max=®ion=&distance=0&rg%5B%5D=8&dt%5B%5D=42&usable_area-min=&usable_area-max=&age=0&extension=0&sort=0&perPage=10&hideRegions=0&discount=-1

Legislativa

Předpis č. 89/2012 Sb. ze dne 3.2.2012 Zákon občanský zákoník, In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2012, částka 33, s. 1026- 1365. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka_zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&type=Law=zakon&chat=Cislo_zakona_smlouvy.

Vyhláška č. 419/2013 Sb., ze dne 9. prosince 2013, k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, In: *Sbírka zákonů České republiky* 2013, částka 163, s.7046-7078. ISSN 1211-1244.

Dostupná také z: file:///C:/Users/Kamila/Downloads/Vyh_2013-419_k-provedeni-zakonneho-opatreni-Senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci.pdf.

Vyhláška č. 441, ze 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky* 2013, částka 173, s. 7422-7612 . ISSN 1211-1244. Dostupná také z http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&type=Law=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 151 ze dne 17. července 1997 o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868--2877.

Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&type=Law=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340, z 9. října 2013,. In: *Sbírka zákonů České republiky* 2013, částka 132, s. 5982 - 5993 . ISSN 1211-1244. Dostupné také z: [file:///C:/Users/Kamila/Downloads/Zak_2013-340_Zakonne-opatreni-senatu-c-340-2013-Sb%20\(1\).pd](file:///C:/Users/Kamila/Downloads/Zak_2013-340_Zakonne-opatreni-senatu-c-340-2013-Sb%20(1).pd)

Seznam zkratk

AC	administrativní cena
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CN	cena stavby určená nákladovým způsobem
CS	cena stavby
CS _N	cena stavby určená nákladovým způsobem
CS _p	cena stavby určená porovnávacím způsobem
CV	cena výnosová
č.p.	číslo popisné
ČN	čisté nájemné
ČOV	čistička odpadních vod
ČR	Česká republika
ČV	nájemné upravené o náklady
DCF	metoda čistých finančních toků
DP	diplomová práce
DSHS	dílčí směrná hodnota
EU	Evropská Unie
I	index
IDOS	integrovaný dopravní systém
I _O	index omezujících vlivů pozemku
I _p	index polohy
I _T	index trhu
I _v	index vybavení
JC	jednotka celku
JSHP	jednotková směrná hodnota
K ₁ – K ₅	koeficienty
K _d	koeficient zohledňující dobu kdy je stavba oceňována
K _i	koeficient změny ceny
K _m	koeficient místa stavby
KP	korekce pramene
K _p	koeficient prodejnosti
K _{pod}	koeficient výšky podlaží

K_v	koeficient vybavení
K_z	koeficient zastavěné plochy
mj	měrné jednotky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MOPO	míra opotřebení
N	nájemné
n	neznámá
n. m.	nad mořem
NH	nákladová hodnota
NOZ	Nový občanský zákoník
NP	nadzemní podlaží
$O_1 - O_6$	koeficienty
OP	obestavěný prostor
OPO	opotřebení stavby
OP_{ss}	obestavěný prostor spodní stavby
OP_{vs}	obestavěný prostor vrchní stavby
OP_{za}	obestavěný prostor zastřešení
parc. č.	parcelní číslo
P_{mj}	počet měrných jednotek
pp	polohová přírážka
PP	podzemní podlaží
PZP	průměrný zastavěný prostor
R	míra kapitalizace
RC	reprodukční cena
s	stáří budovy
SHS	směrná hodnota
SJM	společné jmění manželů
THU	technicko - hospodářské ukazatelé
TUV	teplá užitková voda
UJC	upravená jednotka celku
UZC	upravená základní cena
v	výška
vč.	včetně

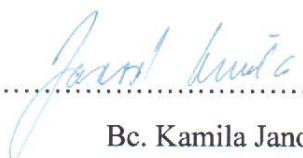
VH	výnosová hodnota
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZC _v	základní cena uvedená ve vyhlášce
zpi	nadzemní i podzemní podlaží
ž	životnost

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních přestavení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská- Technická univerzita Ostrava (dale VŠB-TUO) má právo nevýdělečné, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO);
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25.dubna 2014


Bc. Kamila Janošová

Seznam příloh

Příloha č. 1 Popis hodnocení konstrukcí a vybavení.

Příloha č. 2 Výpočet koeficientu K_4 .

Příloha č. 3 Výpočet opotřebení analytickou metodou.

Příloha č. 4 Výpočet indexu trhu, indexu vlivu pozemku, indexu polohy.

Příloha č. 5 Popis komparovaných budov.

Příloha č. 6 Výše příjmů na rekonstrukci.

Příloha č. 7 Fotografie budovy turistické základny.

Příloha č. 1 Popis hodnocení konstrukcí a vybavení.

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Pol.	Konstrukce a vybavení	Úroveň vybavení	Podíl části	Objemový podíl	Koeficient	Upravený objemový podíl
1	Základy, vč. zemních prací	S	100	0,063	1	0,0630
2	Svislé konstrukce	S	100	0,150	1	0,1500
3	Stropy	S	100	0,082	1	0,0820
4	Krov, střecha	S	100	0,061	1	0,0610
5	Krytiny střech	S	100	0,027	1	0,0270
6	Klempířské konstrukce	S	80	0,060	1	0,0480
6	Klempířské konstrukce	P	20	-0,060	1	-0,0120
7	Úpravy vnitřních povrchů	P	30	-0,071	1	-0,0213
7	Úpravy vnitřních povrchů	S	70	0,071	1	0,0497
8	Úpravy vnějších povrchů	S	100	0,032	1	0,0320
9	Vnitřní obklady keramické	S	100	0,031	1	0,0310
10	Schody	S	100	0,028	1	0,0280
11	Dveře	S	100	0,038	1	0,0380
12	Vrata	X	0	0,000	0	0,0000
13	Okna	P	50	-0,059	1	-0,0295
13	Okna	S	50	0,059	1	0,0295
14	Povrchy podlah	S	100	0,033	1	0,0330
15	Vytápění	S	100	0,049	1	0,0490
16	Elektroinstalace	S	100	0,058	1	0,0580
17	Bleskosvod	S	100	0,030	1	0,0300
18	Vnitřní vodovod	S	100	0,033	1	0,0330
19	Vnitřní kanalizace	S	100	0,032	1	0,0320
20	Vnitřní plynovod	C	100	-0,030	1,852	-0,0556
21	Ohřev vody	S	100	0,022	1	0,0220
22	Vybavení kuchyní	S	100	0,018	1	0,0180
23	Vnitřní hygienické zařízení	S	50	0,043	1	0,0215
24	Vnitřní hygienické zařízení	P	50	-0,043	1	-0,0215
24	Výtahy	C	100	-0,014	1,852	-0,0259
25	Ostatní věžní hodiny	N	50	0,044	1	0,0220
25	Ostatní	P	50	-0,044	1	-0,0220

Zdroj: Informace majitele. Vlastní zpracování.

Příloha č. 2 Výpočet koeficientu K_4 .

Tab.č. 5.1: Výpočet koeficientu K_4

Pol.	Konstrukce a vybavení	Úroveň vybavení	Podíl části	Objemový podíl	Koeficient	Upravený objemový podíl
6	Klempířské konstrukce	P	20	-0,060	1	-0,0120
7	Úpravy vnitřních povrchů	P	30	-0,071	1	-0,0213
13	Okna	P	50	-0,059	1	-0,0295
20	Vnitřní plynovod	C	100	-0,030	1,852	-0,0556
24	Vnitřní hygienické zařízení	P	50	-0,043	1	-0,0215
24	Výtahy	C	100	-0,014	1,852	-0,0259
25	Ostatní věžní hodiny	N	50	0,044	1	0,0220
25	Ostatní	P	50	-0,044	1	-0,0220
Součet upravených objemových podílů			x			-0,1658

Zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb. Vlastní zpracování.

$$K_4 = 1 + (0,54 \cdot n) = 1 + (0,54 \cdot (-0,1658)) = \underline{\underline{0,9105}}$$

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Příloha č. 3 Výpočet opotřebení analytickou metodou.

Po l.	Konstrukce a vybavení		Část (%)	OP (%)	K	UP (%)	PP (%)	Stáří	Živ .	Opotřebení části	Opotřebení celku
1	Základy, vč. zemních prací	S	100	6,30	1	6,30	6,14	76	150	50,67	3,11
2	Svislé konstrukce	S	100	15,00	1	15,00	14,62	76	130	58,46	8,55
3	Stropy	S	100	8,20	1	8,20	7,99	21	100	21,00	1,68
4	Krov, střecha	S	100	6,10	1	6,10	5,95	76	130	58,46	3,48
5	Krytiny střech	S	100	2,70	1	2,70	2,63	21	60	35,00	0,92
6	Klempířské konstrukce	S	80	0,60	1	0,48	0,47	21	45	46,67	0,22
6	Klempířské konstrukce	P	20	0,60	1	0,12	0,12	21	45	46,67	0,05
7	Úpravy vnitřních povrchů	P	30	7,10	1	2,13	2,08	21	60	35,00	0,73
7	Úpravy vnitřních povrchů	S	70	7,10	1	4,97	4,84	21	80	26,25	1,27
8	Úpravy vnějších povrchů	S	100	3,20	1	3,20	3,12	21	60	35,00	1,09
9	Vnitřní obklady keramické	S	100	3,10	1	3,10	3,02	21	30	70,00	2,11
10	Schody	S	100	2,80	1	2,80	2,73	21	100	21,00	0,57
11	Dveře	S	100	3,80	1	3,80	3,70	21	50	42,00	1,56
12	Vrata	X	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00
13	Okna	P	50	5,90	1	2,95	2,88	21	50	42,00	1,21
13	Okna	S	50	5,90	1	2,95	2,88	21	50	42,00	1,21
14	Povrchy podlah	S	100	3,30	1	3,30	3,22	21	20	105,00	3,38
15	Vytápění	S	100	4,90	1	4,90	4,78	8	30	26,67	1,27
16	Elektroinstalace	S	100	5,80	1	5,80	5,65	21	25	84,00	4,75
17	Bleskosvod	S	100	3,00	1	3,00	2,92	21	50	42,00	1,23
18	Vnitřní vodovod	S	100	3,30	1	3,30	3,22	21	60	35,00	1,13
19	Vnitřní kanalizace	S	100	3,20	1	3,20	3,12	21	30	70,00	2,18
20	Vnitřní plynovod	C	100	3,00	1,852	5,56	5,41	0	0	0,00	0,00
21	Ohřev vody	S	100	2,20	1	2,20	2,14	9	20	45,00	0,96
22	Vybavení kuchyní	S	100	1,80	1	1,80	1,75	21	20	105,00	1,84
23	Vnitřní hygienické zařízení	S	50	4,30	1	2,15	2,10	21	50	42,00	0,88
24	Vnitřní hygienické zařízení	P	50	4,30	1	2,15	2,10	21	30	70,00	1,47
24	Výtahy	C	100	1,40	1,852	2,59	2,53	0	0	0,00	0,00
25	Ostatní věžní hodiny	N	50	4,40	1	2,20	2,14	6	50	12,00	0,26
25	Ostatní	P	50	4,40	1	2,20	2,14	21	20	105,00	2,25
Opotřebení %			49,35								

Zdroj: Informace majitele. Vlastní zpracování.

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se, OP = obestavěný prostor, K = koeficient, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP= přepočítaný podíl na 100%)

Příloha č. 4 Výpočet indexu trhu, indexu vlivu pozemku, indexu polohy.

Tab.č. 5.2: Výpočet indexu trhu

I_T	Index trhu	0,92
P₁	poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,06
P₂	pozemek jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0
P₃	bez vlivu změny v okolí	0
P₄	negativní vliv právních vztahů - vlastníkem obec	-0,02
P₅	zóna se zanedbatelným rizikem výskytu záplav	1

Tab.č. 5.3: Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků

I_O	Index omezujících vlivů pozemků	1
P₁	svažitost pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0
P₂	neztížené základové podmínky	0
P₃	mimo ochranná pásma	0
P₄	bez omezení užívání	0
P₅	tvar bez vlivu na využití	0
P₆	bez dalších vlivů	0

Tab.č. 5.4: Výpočet indexu polohy

I_P	Index polohy	0,7905
P₁	druh stavby a účel užití	0,85
P₂	převažující zástavba v okolí - rezidenční zástavba	0,01
P₃	poloha pozemku v obci - navazující na střed obce	-0,01
P₄	možnost napojení na inženýrské sítě- všechny sítě v obci	0
P₅	občanská vybavenost v okolí pozemku - částečně	0
P₆	dopravní dostupnost - komunikace zpevněná, dobré parkování	0
P₇	hromadná doprava - zastávka do 200 m	0,01
P₈	stavba s komerční využitelností	0,02
P₉	bezproblémové okolí	0
P₁₀	průměrná nezaměstnanost	0
P₁₁	vlivy snižující cenu	-0,1

Zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.. Vlastní zpracování.

Tab.č. 5.5: Výpočet indexu cenového porovnání

I	index cenového porovnání	0,72726
I_T	index trhu	0,92
I_O	index omezujících vlivů pozemků	1
I_P	index polohy	0,7905

Zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.. Vlastní zpracování.

Příloha č. 5 Popis komparovaných budov.

Tab.č. 5.6: Popis komparovaných budov

POPIS NEMOVITOSTI	NEMOVITOSTI				
x	1	2	3	4	5
Celková cena (Kč)	3 150 000	3 950 000	3 680 000	290 000	2 900 000
Adresa	Dolý okr. Olomouc	Moravský Beroun	Moravský Beroun	Moravský Beroun	Šternberk
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Stav objektu	dobrý	před rekonstrukcí	po rekonstrukci	před rekonstrukcí	dobrý
Umístění objektu	klidná část obce	okraj obce	centrum obce	část obce	okraj obce
Typ domu	přízemní	patrový	patrový	patrový	patrový
Podlaží počet	2	4	3	2	4
NP	1	3	2	2	3
PP	1	1	1	0	1
Plocha zastavěná (m²)	420	457	1032	271	500
Plocha užitná (m²)	420	457	1032	600	500
Voda	dálkový vodovod	místní zdroj	dálkový vodovod	studna	dálkový vodovod
Topení	jiné	jiné	jiné	jiné	jiné
Odpad	veřejná kanalizace	jímka	veřejná kanalizace	septik	veřejná kanalizace
Elektřina	230V, 400V	230V, 400V	230V, 400V	230V, 400V	230V, 400V
Doprava	autobus	vlak	silnice	silnice, autobus	silnice
Výměra pozemku (m²)	4200	980	1 600	1057	2000
Realitní kancelář	M&M reality holding, a.s.	M&M reality holding, a.s.	STING, s.r.o.	STING, s.r.o.	M&M reality holding, a.s.

Zdroj: Inzerce realitních kanceláří. Vlastní zpracování.

Příloha č. 6 Výše příjmů na rekonstrukci.

Tab.č. 5.7: Výše příjmů na rekonstrukci.

FORMA PŘÍSPĚVKU	POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	PŘÍJEM NA 1 BYTOVOU JEDNOTKU (Kč)	CELKOVÝ PŘÍJEM (Kč)
Nejvyšší možná poskytnutá výše dotace z programu MMR ČR	10	x	5 500 000
Příspěvek na zřízení bytové jednotky - úvěr od úvěrové společnosti	10	350 000 Kč	3 500 000
Prodej pozemku – tržní cena viz. tabulka č. 3. 24	x	x	870 848
Celkem	x	x	9 870 848

Zdroj: Vlastní zpracování.

Příloha č. 7 Fotografie budovy turistické základny.



Zdroj: Vlastní zpracování. 2014



Zdroj: Vlastní zpracování. 2014